COMUNE DI GROSSETO

MARZO

2019

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Servizio Pianificazione Urbanistica

Elisabetta Frati

Letizia Corso

Marta Baici

Elena Fredianelli

Silvia Tedeschi

Carlo Marcoaldi

Donatella Valentino

Aspetti della valutazione

Elena Fredianelli

Marta Baici

Assistenza cartografica

Carlo Marcoaldi

Elena Fredianelli

Silvia Tedeschi

Il Dirigente

Marco De Bianchi

Il Progettista

Marco De Bianchi

Il Responsabile del Procedimento

Elisabetta Frati

Il Garante dell'informazione e partecipazione

Spartaco Betti

elaborato PR_09

NTA testo coordinato DCC n. 115/2015 - DCC n.76/2016 – DCC n. 20/2019

INDICE

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI 9

TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI 10

CAPO I - CONTENUTI E ARTICOLAZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 10

Art. 1 – Contenuti del Regolamento Urbanistico 10

ART. 2 – ARTICOLAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 18

CAPO II - DISCIPLINE E PIANI DI SETTORE / RELAZIONI CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO 21

Art. 3 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni 21

Art. 4 – Piani di settore di competenza comunale 21

CAPO III - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI 22

Art. 5 – Valutazione del regolamento 22

Art. 6 – Valutazione integrata degli effetti ambientali delle trasformazioni e Valutazione Ambientale Strategica 22

Art. 7 – Monitoraggio degli effetti 23

Art. 8 – Integrazione tra le procedure 23

CAPO IV - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI 24

Art. 9 – Parametri urbanistici ed edilizi 24

Art. 10 – Tolleranze di costruzione 25

Art. 11 – Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale 25

Art. 12 – Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione 27

Art. 13 – Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche 28

Art. 14 – Distanze minime tra fabbricati 29

Art. 15 – Distanze minime dei fabbricati dai confini 29

CAPO V – EDILIZIA SOSTENIBILE / INCENTIVI ECONOMICI E URBANISTICI 30

Art. 16 – Principi generali e campo di applicazione 30

Art. 17 – Progettazione integrata 31

Art. 18 – Requisiti minimi obbligatori e istituto della premialità 32

Art. 19 – Procedimento di verifica 34

Art. 20 – Sanzioni e deroghe 35

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 35

CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE 35

Art. 21 – Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico e disposizioni generali sui Piani attuativi e i Progetti unitari 35

Art. 22 – Piani Attuativi e interventi convenzionati con Progetto Unitario 37

Art. 23 – Intervento urbanistico-edilizio diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo 38

CAPO II – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE 39

Art. 24 – Edilizia residenziale sociale – E.R.S. 39

CAPO III – PEREQUAZIONE *40*

Art. 25 – Aree soggette a perequazione urbanistica 40

Art. 26 – Parametri perequativi per le aree TR e TRpr 42

Art. 27 – Parametri perequativi per le aree RPa 44

Art. 28 – Parametri perequativi per le aree RC 44

Art. 29 – Registro delle quantità edificatorie 45

CAPO IV - ARTICOLAZIONE DI SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO *46*

Art. 30 – Interventi di manutenzione ordinaria senza mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili 46

Art. 31 – Interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili 47

Art. 32 – Interventi di manutenzione straordinaria 48

Art. 33 – Interventi di restauro e di risanamento conservativo 50

Art. 34 – Ristrutturazione edilizia 50

Art. 35 – Addizioni pertinenziali ~~funzionali~~ 52

Art. 36 – Addizioni volumetriche 52

Art. 37 – Sostituzione edilizia 53

Art. 38 – Ristrutturazione urbanistica 53

Art. 39 – Nuova edificazione 53

CAPO V - DISPOSIZIONI PARTICOLARI *54*

Art. 40 – Interventi pertinenziali 54

Art. 41 – Interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza 55

Art. 42 – Interventi e/o manufatti a carattere temporaneo 56

Art. 43 – Interventi in deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico 56

Art. 44 – Ricostruzione di edifici diruti 56

Art. 45 – Interventi ammissibili su edifici e/o consistenze edilizie legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria 56

Art. 46 – Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino 57

Art. 47 – Interventi ammissibili sul verde urbano – Regolamento del verde urbano 58

PARTE II – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI, CULTURALI E DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI E INSEDIATIVI ESISTENTI 59

TITOLO I - DISCIPLINA DEGLI AMBITI COMPLESSI 60

CAPO I - DISCIPLINE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI PAESAGGI E DEI BENI CULTURALI *60*

Art. 48 – Ambito delle colline boscate di Montepescali e Batignano 60

Art. 49 – Ambito delle colline coltivate della Grancia 60

Art. 50 – Ambiti testimoniali delle sistemazioni agrarie storiche 61

Art. 51 – Ambito del parco Archeologico 62

Art. 52 – Ambito del mare 62

Art. 53 – Luoghi delle relazioni tra città e territorio: Parco agricolo di Grosseto 63

Art. 54 – Itinerari di interesse storico-culturale 64

Art. 55 – Mobilità lenta 65
TITOLO II - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI 66
Art. 56 – Contenuti e finalità 66
CAPO I - INVARIANZA STORICO - INSEDIATIVA *67*
Art. 57 – Valori e testimonianze storico culturali e archeologiche 67
Art. 58 – Sistemi insediativi storici minori al 1823 68
Art. 59 – Insediamenti e tracciati viari presenti al 1942 68
Art. 60 – Sistema insediativo della bonifica 71
CAPO II - INVARIANZA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE *74*
Art. 61 – Sistema dunale 74
Art. 62 – Sistema umido 77
Art. 63 – Sistema vegetazionale 78
Art. 64 – Colture agrarie storiche 80
Art. 65 – Geotopi ed altre emergenze geologiche catalogate dalla Provincia di Grosseto 81
CAPO III - INVARIANZA SOCIO - CULTURALE *82*
Art. 66 – Ambiti di valore antropico 82
Art. 67 – Aree pubbliche centrali degli insediamenti 82
Art. 68 – Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti 84
Art. 69 – Il sistema degli usi civici 84
TITOLO III – DISCIPLINA DEI TESSUTI 85
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI *85*
Art. 70 – Aree urbane / contenuti e finalità 85
CAPO II – TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI *88*
Art. 71 - Tessuto antico 88
Art. 72 - Tessuto storico 93
Art. 73 - Tessuto storico unitario 101
Art. 74 - Tessuto consolidato 103
ART. 74BIS - Tessuto consolidato promiscuo 113
Art. 75 - Tessuto consolidato unitario 117
Art. 76 - Tessuto consolidato unitario pubblico 125
CAPO III – TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI *131*
Art. 77 - Tessuto produttivo promiscuo 131
Art. 78 - Tessuto produttivo 133
CAPO IV- TESSUTI INSEDIATIVI RURALI *142*
Art. 79 - Tessuti rurali prevalentemente residenziali 142
Art. 80 - Tessuti rurali prevalentemente produttivi 143
TITOLO IV – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 144
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI *144*
Art. 81 – Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità 144

Art. 82 – Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante interesse storico architettonico 146
Art. 83 – Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di interesse storico - architettonico 147
Art. 84 – Edifici ricompresi nella Classe 3 – Altri edifici o complessi di carattere storico e testimoniale 150
Art. 85- Edifici ricompresi nelle classi 4, 5, 6 e 7 ~~e 7~~ 152
Art. 86 - Edifici ricompresi nella classe 7 – Edifici secondari 154
Art. 87 - Edifici privi di scheda / disciplina e procedimento di classificazione 156
Art. 87 bis - Modifica alla classificazione degli edifici 157
TITOLO V – DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE 158
CAPO I – ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COMUNE 158
Art. 88 – Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) 158
Art. 89 – Attrezzature e servizi nell'arenile e per la nautica 160
Art. 89 bis - Accesso alla duna mobile 161
Art. 89 ter - L'arenile e il suo utilizzo 161
Art. 89 quater - Disciplina dei punti di ristoro sull'arenile 169
Art. 89 quinquies - Condizioni per la fattibilità degli interventi 169
Art. 90 – Aree cimiteriali, attrezzature puntuali ed infrastrutture lineari: fasce di rispetto 170
Art. 91 - Impianto delle Strillaie 171
TITOLO VI – DISCIPLINA DEGLI USI PARTICOLARI 173
CAPO I – ORTI SOCIALI, AREE ORTIVE E VERDE PRIVATO VINCOLATO 173
Art. 92 – Orti sociali e aree ortive 173
Art. 93 – Verde privato vincolato 174
CAPO II - USI SPECIALISTICI 175
Art. 94 – Usi specialistici / Contenuti e finalità 175
CAPO III - USI E/O ATTIVITÀ TURISTICO - RICETTIVE O RICREATIVE 175
Art. 95 – Edificazione esistente a destinazione turistico - ricettiva alberghiera 175
Art. 96 – Modifica destinazione uso RTA e CAV nelle aree urbane e nel territorio aperto 176
Art. 97 – Aree per campeggi 177
Art. 98 – Aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto 180
CAPO IV - USI E/O ATTIVITÀ PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI 181
Art. 99 – Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale 181
Art. 100 – Opifici ed impianti esistenti per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli 182
Art. 101 – Aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto 183
Art. 102 – Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione 184
Art. 103 – Aree per impianti di autodemolizione 186
Art. 103bis – Aree per attività estrattive 187
PARTE III – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO 188
TITOLO I – ASSETTI INSEDIATIVI 189

CAPO I – TRASFORMAZIONE, RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E/O AMBIENTALI *189*
Art. 104 – Aree "TR" / Trasformazione degli assetti insediativi 189
Art. 105 – Aree "RC" / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali 190
Art. 106 - Aree Rpa / Aree a ripristino ambientale 191
Art. 107 – Aree "RQ" / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali 191
TITOLO II – INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE 192
Art. 108 – Disposizioni generali 192
CAPO I - INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO E RELATIVI SERVIZI PER LA MOBILITA' *192*
Art. 109 – Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori 192
Art. 110 – Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale 194
Art. 111 – Impianti per la distribuzione dei carburanti 195
Art. 112 – Aree sosta camper 195
CAPO II - RETI E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE *196*
Art. 113 – Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica 196
Art. 114 – Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione 199
Art. 115 - Linea metanodotto 199
ART. 115 BIS – Acquedotto 199
Art. 116 - Aree con presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante 200
Art. 117 - Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili – disposizioni generali 200
Art. 118 - Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili nel territorio rurale 202
TITOLO III - DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO 204
Art. 119 - Tutela dell'integrità fisica del territorio 204
Art. 120 - Fattibilità degli interventi 204
PARTE IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO 205
TITOLO I - DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO 206
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI *206*
Art. 121 - Le articolazioni del territorio aperto 206
Art. 122 – Il territorio rurale 206
Art. 123 - Aree a esclusiva funzione agricola 207
4.bis Le attività integrative e le relative opere possono essere esercitate e realizzate esclusivamente mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente. 209
Art. 124 - Aree a prevalente funzione agricola 211
Art. 125 - Il territorio complementare 213
Art. 126 - Definizioni 214
Art. 127 - Frazionamenti di terreni agricoli 218
Art. 128 – Boschi 219
CAPO II - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI RURALI, DI IMPIANTI E MANUFATTI *220*
Art. 129 - Nuove abitazioni rurali 220
Art. 130 - Nuovi Annessi agricoli 223

Art. 131 - Serre fisse e serre con copertura stagionale o pluriennale 227
Art. 132 - Annessi agricoli per la coltura amatoriale 228
Art. 133 – Manufatti precari 230
Art. 134 - Rifugi per squadre di caccia 231
Art. 134bis – impianti fissi di pesca 232
CAPO III - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 233
Art. 135 – Interventi sugli edifici ad uso agricolo 233
Art. 135bis – interventi possibili sugli edifici appartenenti alle classe tipologiche "ente maremma" 237
Art. 136- Le trasformazioni ammesse per gli edifici esistenti ad uso non agricolo 238
Art. 137 - I mutamenti di destinazione d'uso per realizzare attività in conto terzi di servizio all'agricoltura 239
Art. 138 - Interventi di sistemazione ambientale 239
CAPO IV - PROGRAMMA AZIENDALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE 241
Art. 139 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) 241
CAPO V – AGRITURISMO 241
Art. 140 – Disposizioni generali 241
Art. 141 - Attività agrituristica 241
CAPO VI - USI PARTICOLARI 242
Art. 142 - Aree destinate a coltivazione orticola per l'autoconsumo 242
Art. 142 bis - annessi agricoli in aree periurbane 243
Art. 143 - Acquacoltura 245
Art. 144 - Risicoltura 246
ART. 144 BIS – Cinotecnica 246
Art. 145 – Recinzioni 246
Art. 146 – Disciplina di impianti per animali nel Territorio Aperto 247
Art. 147 - Impianti sportivi ed altre opere autonome a corredo degli edifici 249
PARTE V – DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E DELLA LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI 252
TITOLO I – NORME GENERALI 253
Art. 148 - Campo di applicazione ed elaborati costitutivi 253
Art. 149 - Definizioni 253
Art. 150 - Destinazioni d'uso 254
Art. 151 - Quantità delle varie funzioni ammesse nella classificazione dei tessuti 255
TITOLO II - TITOLI EDILIZI, ONERI E CONDIZIONI PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO 256
Art. 152 - Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo 256
Art. 153 - Mutamenti di destinazione senza opere soggetti a Denuncia d'inizio di attività 256
Art. 154 - Ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso 256
Art. 155 - Mutamenti di destinazione d'uso a titolo gratuito 256
Art. 156 - Dotazioni di standard urbanistici e di spazi di relazione richiesti per i mutamenti di destinazione d'uso 257
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE FUNZIONI 259

CAPO I – DISCIPLINA GENERALE *259*
Art. 157 – Generalità 259
CAPO II – DISCIPLINA DELLE FUNZIONI NEI TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI *259*
Art. 158 – Definizioni Generali 259
Art. 159 - Criteri generali per gli usi 259
Art. 160 – Tessuto Antico: regole per gli usi 259
Art. 161 – Tessuto Storico: regole per gli usi 261
Art. 163 – Tessuto Consolidato e consolidato promiscuo: regole per gli usi 264
Art. 164 – Tessuto Consolidato Unitario: Regole per gli usi 266
Art. 165 – Tessuto Consolidato Unitario pubblico: regole per gli usi 267
CAPO III – DISCIPLINA DELLE FUNZIONI NEI TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI *269*
Art. 166 – Tessuto Produttivo: regole per gli usi 269
Art. 167 – Tessuto Produttivo Promiscuo: regole per gli usi 271
CAPO IV – DISCIPLINA DELLE FUNZIONI IN AMBITI RICOMPRESI IN PIANI ATTUATIVI O PROGETTO CONVENZIONATI IN CORSO DI ATTUAZIONE *272*
Art. 168 – Piani attuativi e progetti convenzionati 272
PARTE VI – NORME TRANSITORIE E FINALI 274
TITOLO I - NORME TRANSITORIE 275
Art. 169 – Procedimenti in itinere 275
Art. 170 – Pratiche edilizie in itinere 275
Art. 171 – Ambiti sottoposti a Piani attuativi e progetti unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati. .276
Art. 172 – Attività agricole esistenti nelle aree urbane 277
TITOLO II - SALVAGUARDIE E NORME FINALI 279
Art. 173 – Aree interessate dalle previsioni del ”Piano comunale di protezione civile” 279
Art. 174 – Barriere architettoniche 279
Art. 175 – Installazione di strutture per lo spettacolo viaggiante 279
Art. 176 – Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d’uso previste dal Regolamento Urbanistico 280
Art. 177 – Osservatorio dell’attività urbanistico edilizia 280
Art. 178 – Edifici non schedati – proposta di classificazione 281
Art. 179 – Monitoraggio 281

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI

CAPO I - CONTENUTI E ARTICOLAZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1 – Contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.
2. Esso contiene:

a. la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, che individua e definisce:

1. il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
2. la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato dell'edificato;
3. l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
4. le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
5. le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento;
6. l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
7. la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
8. la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio.

b. la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:

9. gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
10. le aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;

11. gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari;
12. il coordinamento con la pianificazione comunale di settore, anche mediante l'individuazione delle relative aree interessate o destinate;
13. la disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione, e/o recupero, e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
14. il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, sulla base del censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento;
15. le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;
16. i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.

3. Il Regolamento Urbanistico contiene altresì:
   a. la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica;
   b. la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano Strutturale;
   c. le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano Strutturale;
   d. le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio;
   e. gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione dello spazio pubblico.

4. Con riferimento alla lettera b) del precedente comma 2 sono dimensionate sulla base del *"Quadro previsionale strategico quinquennale"* - elaborato dall'Amm.ne Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento Urbanistico - le seguenti previsioni:

- aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi di cui all'art.104;
- aree TRb / Trasformazione degli stabilimenti balneari di cui all'art. 104;
- aree TRp / Trasformazione degli assetti insediativi pubblici di cui all'art. 104;
- aree TRprg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi di cui all'art.104;
- aree TRprgv / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale di cui all'art. 104;

- aree TRs / Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard di cui all'art. 104;
- aree TRv / Trasformazione degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale di cui all'art.104;
- aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi di cui all'art.104;
- aree TRpr/prg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi produttivi di cui all'art.104;
- aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali di cui all'art.105;
- aree RCp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali pubblici di cui all'art.105;
- aree RCprg / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali di cui all'art.105;
- aree RCprgv / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale di cui all'art.105;
- aree RCs / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali a standard di cui all'art.105;
- aree RCv / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale di cui all'art.105;
- aree RCvp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale di cui all'art.105;
- aree Rpa / Aree a ripristino ambientale di cui all'art. 106;
- aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali di cui all'art.107;
- le aree per sedi stradali 'di progetto', di cui all'art.109;
- le aree destinate ad ampliamenti cimiteriali, di cui all'art.90.

5. Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlate, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi, Progetti Unitari o progetti esecutivi. Per i Piani Attuativi e i Progetti Unitari di iniziativa privata previsti dal Regolamento Urbanistico, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm.ne Comunale.

6. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATO	QUADRO CONOSCITIVO	SCALA
QC_01	Periodizzazione dell'edificato e delle infrastrutture (Maggio 2013)	1:10.000
QC_02	Uso del suolo al 1825 (Marzo 2011)	1:10.000
QC_03	Uso del suolo attuale (Maggio 2013)	1:10.000

QC_04	Vincoli ambientali (Aprile 2015)	1:10.000
QC_05	Vincoli paesaggistici (Aprile 2015)	1:10.000
QC_06	Atlante della ricerca Roccastrada-Grosseto (Marzo 2011)	
QC_07	Atlante Barbanella – Gorarella (Marzo 2011)	
QC_08	Abbattimento barriere architettoniche (Marzo 2011)	
QC_09	Individuazione delle zone di tutela ai sensi dell'art. 707 del Codice della navigazione aerea - Tavv. 4, 7 - (Maggio 2013)	
QC_10	Le concessioni minerarie - Tavv. 4, 5, 6 - (Maggio 2013)	
QC_11	Elaborato tecnico rischio di incidente rilevante. Sovrapposizione inviluppo aree di danno e categorizzazione territoriale Dm 09-05-2001 – relazione – Tavv. 1, 2, 3, 4 - (Maggio 2013)	
ELABORATO	PREVISIONI DI R.U.	SCALA
PR_01	Scenario strategico: il progetto del Regolamento Urbanistico (Marzo 2011)	1:25.000
PR_02	Disciplina del Territorio Aperto e classificazione del patrimonio edilizio esistente (Dicembre 2015)	1:10.000
PR_03	Disciplina degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente (Dicembre 2015)	1:2.000
PR_04	Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali (Aprile 2015)	1:10.000
PR_05	Schede del patrimonio edilizio esistente (Aprile 2013)	

PR_06	Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di trasformazione, recupero, ripristino ambientale e riqualificazione: - PR_06A: Grosseto - PR_06B: Marina di Grosseto - PR_06C: Cristo - PR_06D: Principina a mare - PR_06E: Rispescia - PR_06F: Alberese - PR_06G: Istia - PR_06H: Roselle - PR_06I: Batignano - PR_06L: Braccagni - PR_06M: Monte Pescali - PR_06N: San Martino - PR_06TA: Territorio Aperto PR_06.2 Nuovi assetti insediativi (scala 1:2.000; 1:1.000) - PR_06.2. A Ferrovia - PR_06.2. B Via Orcagna - PR_06.2. C Consorzio Agrario	
PR_07	Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico (Marzo 2011)	
PR_08	PR_08 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale (Marzo 2011) - Allegati PR_08.1 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale per le parti di ru in nuova adozione (Maggio 2013) PR_08.2 Relazione generale per le parti di R.U. in nuova adozione (Aprile 2015)	
PR_09 ALLEGATO A ALLEGATO B ALLEGATO C	Norme Tecniche di Attuazione (Dicembre 2015) Schema convenzione tipo Disciplina degli interventi sulle tipologie ex ente maremma Disciplina degli interventi “Ex comparto C1” – Elab.ti “C”, “C1”, “C2” Disciplina degli interventi nell’abitato di San Martino Scheda urbanistica di dettaglio per l’isolato di via De Pretis - Grosseto	

ALLEGATO D ALLEGATO E ALLEGATO F ALLEGATO G ALLEGATO H ALLEGATO I ALLEGATO L ALLEGATO M	Scheda urbanistica di dettaglio dell'ambito di via Aurelia Nord – Grosseto Scheda urbanistica di dettaglio relativa all'installazione di strutture, su aree pubbliche e private, a servizio di attività per la somministrazione di alimenti o bevande Tabelle "A" e "B" relative al dimensionamento del Regolamento Urbanistico (Dicembre 2015) Scheda urbanistica di dettaglio relativa al recupero abitativo dei sottotetti (Aprile 2015) Scheda urbanistica di dettaglio dell'intervento diretto residenziale in via Aurelia Sud – Braccagni (Aprile 2015) Scheda urbanistica di dettaglio dell'intervento diretto residenziale in via Castiglionese del Capoluogo (Aprile 2015)	
PR_10	Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni (Aprile 2015)	1:2.000
	ASPETTI GEOLOGICI	
GEO_01A	Carta della pericolosità geomorfologica (Aprile 2013)	1:10.000
GEO_01B	Aggiornamento della carta geomorfologica (Maggio 2013)	1:10.000
GEO_02	Carta della pericolosità idraulica (Aprile 2015)	1:10.000
GEO_03	Studi idraulici a supporto della valutazione di fattibilità degli interventi individuati nelle U.T.O.E. (Settembre 2012 – Ottobre 2012)	Varie
GEO_04	Relazione generale di fattibilità (Maggio 2013)	
GEO_05	Norme per la tutela dell'integrità fisica del territorio (Maggio 2013)	
GEO_06	Schede normative di fattibilita' geologica relative alle viabilità di progetto (maggio 2013)	Varie
GEO_06.1	Schede normative di fattibilità geologica relative alle viabilità di progetto soggette ad adozione (Maggio 2013)	Varie
	ASPETTI AGRONOMICI	
AGR_01	Analisi del verde urbano con relazione fitosanitaria (Marzo 2011)	
AGR_02	Metodo di stima del valore ornamentale e del danno biologico (Marzo 2011)	
AGR_03	Regolamento del verde urbano (Maggio 2013)	

AGR_04	Proposta per realizzazione di fattoria urbana (Marzo 2011)	
AGR_05	Valutazione di incidenza ecologica (Marzo 2011)	
	ASPETTI PEREQUATIVI	
PER_01	Definizione del sistema perequativo e del Regolamento urbanistico (Marzo 2011)	
	ASPETTI DELLA VALUTAZIONE	
VAL_01	Relazione di valutazione integrata relativa agli aspetti ambientali, della salute umana, economici, sociali: - Valutazione iniziale (Marzo 2011) Relazione di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.): - Rapporto preliminare (Marzo 2011)	
VAL_01bis	Integrazione alla relazione di valutazione ambientale strategica (VAS): Rapporto preliminare (Marzo 2013) Allegato 1: ambiti strategici e/o disciplina soggetti a nuova adozione Allegato 2: NTA – artt. ed allegati soggetti a nuova adozione	
VAL_02	Relazione di valutazione integrata relativa agli aspetti ambientali, della salute umana, economici, sociali: Valutazione intermedia (Marzo 2011) Relazione di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.): Rapporto ambientale e sintesi non tecnica (Marzo 2011)	
VAL_02bis VAL_02ter	Relazione di valutazione ambientale strategica (v.a.s.) (maggio 2013): Rapporto ambientale e sintesi non tecnica Valutazione di incidenza ecologica Integrazione al rapporto ambientale e sintesi non tecnica (aprile 2015)	
VAL_03	Prescrizioni di carattere ambientale per le trasformazioni previste dai piani attuativi o progetti unitari (aprile 2015)	
VAL_04	Dichiarazione di sintesi (Dicembre 2015)	
	Aspetti archeologici	
ARC_01	Carta del rischio archeologico (Dicembre 2015)	

ARC_02	Elaborazione della carta del rischio archeologico nelle aree di trasformazione previste nel R.U. del Comune di Grosseto (Marzo 2011)	

7. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite a medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

8. Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme per l'Attuazione i seguenti elaborati:

a. PR_06 - 'Schede normative e di indirizzo progettuale', relative alle seguenti aree:

- aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi;
- aree TRb / Trasformazione degli stabilimenti balneari;
- aree TRp / Trasformazione degli assetti insediativi pubblici;
- aree TRprg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi;
- aree TRprgv / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree TRs / Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard;
- aree TRv / Trasformazione degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi;
- aree TRpr/prg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi produttivi;
- aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali;
- aree RCp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali pubblici;
- aree RCprg / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali;
- aree RCprgv / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree RCs / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali a standard;
- aree RCv / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree RCvp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale;
- aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;
- ed i relativi allegati PR_06.1 e PR_06.2.

b. PR_07 - 'Schede di indirizzo progettuale' per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico.

c. GEO_05 – Norme per la tutela dell'integrità fisica del territorio

d. AGR_03 – Regolamento del verde urbano

e. VAL_03 - Prescrizioni di carattere ambientale per le trasformazioni previste dai Piani Attuativi o Progetti Unitari

8bis. In caso di incongruenze tra le N.T.A. e le schede normative, con l'eccezione delle dotazioni di ERS e delle aree a cessione, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle schede medesime. In caso di incongruenze tra le schede normative e gli elaborati specialistici GEO e ARC, prevalgono questi ultimi.

9. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme per l'Attuazione e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico.

ART. 2 – ARTICOLAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ed alla luce dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale, nelle tavole PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 è riportata la seguente ripartizione del territorio comunale:

   a. "aree urbane", ovvero la porzione di territorio interna alle U.T.O.E. ovvero al perimetro aggiornato dei centri abitati e/o dei nuclei, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate, i lotti interclusi e le aree oggetto di previsioni edificatorie nel Regolamento urbanistico;

   b. "Territorio Aperto", ovvero la porzione di territorio esterna alla perimetrazione delle "aree urbane" e costituente il principale ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione delle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.

2. Fermo restando quanto specificato al successivo comma 9, le "aree urbane" di cui al comma 1 lett. a) si articolano, in ragione delle diversità insediative, funzionali e storico-morfologiche, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., nei seguenti tessuti ed aree, distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000:

   - tessuto antico (art. 71);
   - tessuto storico (art. 72);
   - tessuto storico unitario (art.73);
   - tessuto consolidato (art. 74);
   - tessuto consolidato promiscuo (art. 74 bis)
   - tessuto consolidato unitario (art.75);
   - tessuto consolidato unitario pubblico(art.76);
   - tessuto produttivo promiscuo (art.77);
   - tessuto produttivo (art. 78);

- tessuto rurale prevalentemente residenziale (art.79);
- tessuto rurale prevalentemente produttivo (art.80);
- insediamenti commerciali (art. 99);
- verde privato vincolato (art. 93).

Le aree urbane sono disciplinate dall'art. 70 e dalle pertinenti disposizioni delle presenti norme ivi richiamate.

Fermo restando quanto specificato al successivo comma 9, il "Territorio Aperto" di cui al comma 1 lett. b) è suddiviso, in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche, ambientali e funzionali, in "territorio rurale" e "territorio complementare".

Il "territorio rurale" si articola in "aree a prevalente funzione agricola" (art. 124), "aree ad esclusiva funzione agricola" (art. 123) che sono state distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. Detti elaborati riportano altresì, con apposito segno grafico, le "aree a prevalente funzione agricola soggette a normativa per l'esclusiva" di cui all' art. 123 comma 10.

Il "territorio complementare" (art. 125) si articola nelle seguenti aree così come cartografate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 in:

- parchi e riserve naturali;
- casse di espansione;
- arenili;
- campeggi;
- patti territoriali;
- bacini e invasi idrici.

Fanno altresì parte del territorio complementare le ulteriori aree individuate dall'art. 125.

Il territorio aperto è disciplinato dalla Parte IV delle presenti norme.

Sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, sono distinti, all'interno del territorio comunale, con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR_01 su base C.T.R. in scala 1:25.000 i seguenti ambiti territoriali:

- Ambito delle colline boscate di Montepescali e Batignano;
- Ambito delle colline coltivare della Grancia;
- Ambiti testimoniali delle sistemazioni agrarie storiche;
- Ambito del Parco archeologico;
- Ambito del mare.

Secondo quanto meglio specificato nei pertinenti articoli delle presenti norme e/o negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico possono ricadere sia nelle "aree urbane" che nel "territorio aperto" gli orti sociali e le aree ortive nonché le infrastrutture e le aree per attrezzature e per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, di seguito elencate:

a. aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori;

b. linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
c. impianti per la distribuzione dei carburanti;
d. aree e attrezzature, per servizi pubblici e/o di interesse comune;
e. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto;
f. reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica;
g. impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione;
h. metanodotto;
i. energie rinnovabili.
j. le reti, gli impianti e le relative opere accessorie (compresi volumi tecnici di pertinenza) per l'adduzione e la distribuzione dell'acqua potabile;
k. le reti, gli impianti e le relative opere accessorie (compresi volumi tecnici di pertinenza) per il collettamento, il trattamento e lo scarico delle acque reflue;

Completano le previsioni del Regolamento Urbanistico e sono riferite all'intero territorio comunale:

a. le "Norme per la tutela dell'integrità fisica del territorio" di cui all'elaborato GEO_06;
b. la disciplina degli Ambiti complessi;
c. la disciplina delle invarianti strutturali, in applicazione dei contenuti statutari del Piano Strutturale;
d. le discipline speciali;
e. la classificazione del patrimonio edilizio esistente;
f. le disposizioni riferite alle aree destinate ad usi specialistici;
g. le disposizioni finali e transitorie.

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:

Zona omogenea 'A'	Tessuto antico, tessuto storico
Zona omogenea "B speciale"	Tessuto storico, tessuto storico unitario
Zona omogenea 'B'	Tessuto consolidato, tessuto consolidato unitario, tessuto consolidato unitario pubblico, tessuto consolidato promiscuo, tessuti rurali prevalentemente residenziali
Zona omogenea 'C'	Aree di trasformazione TR prevalentemente residenziale

Zona omogenea 'D'	Tessuto produttivo promiscuo, tessuto produttivo, insediamenti commerciali, tessuti rurali prevalentemente produttivi, Aree di trasformazione TR prevalentemente produttive
Zona omogenea 'E'	Territorio rurale, territorio complementare e verde privato vincolato
Zona omogenea 'F' (attrezzature di interesse territoriale)	Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard), aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad essi accessori, ecc.
Zona di recupero	Aree RC e aree RQ

- Ogni adeguamento degli elaborati del Quadro conoscitivo dovuti a studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è compiuto con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.

CAPO II - DISCIPLINE E PIANI DI SETTORE / RELAZIONI CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 3 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

- Il presente regolamento alla Parte V detta la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della LRT 65/2014.
- In caso di decadenza della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, restano comunque integralmente in vigore le destinazioni d'uso e le forme di utilizzazione ammesse nei vari tessuti, aree e ambiti territoriali così come eventualmente specificate dalla Parte V delle presenti norme.

Art. 4 – Piani di settore di competenza comunale

- Unitamente alla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", concorrono al governo del territorio e degli insediamenti, coordinandosi con il presente Regolamento Urbanistico, tutti i piani e i programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali. Tra questi assumono particolare rilievo i seguenti strumenti:
    - "Piano comunale di classificazione acustica";
    - "Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale";
    - "Piano urbano del traffico";
    - "Piano urbano della mobilità";
    - "Piano comunale di protezione civile"

- "Piano di rischio aeroportuale".

I piani e i programmi di settore approvati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico (ivi comprese le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti):

- sono elaborati in coerenza con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale;
- si conformano alle previsioni del Regolamento Urbanistico ed alle presenti Norme per l'Attuazione, integrandone ed articolandone i contenuti limitatamente alla disciplina di settore trattata;
- perseguono una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale.

In ipotesi di contrasto tra le previsioni dei piani e programmi di settore ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Regolamento Urbanistico, questi ultimi prevalgono sui primi.

CAPO III - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

Art. 5 – Valutazione del regolamento

Le valutazioni hanno la funzione di assicurare la rispondenza della pianificazione (dei suoi obiettivi, delle sue strategie e delle sue politiche-azioni) agli obiettivi dello sviluppo sostenibile, verificandone il complessivo impatto ovvero la diretta incidenza sulla qualità dell'ambiente, della salute umana e del sistema socio-economico.

Tra i vantaggi derivanti dal processo di valutazione vi è, oltre a quello di rendere più efficiente la pianificazione, il contributo che essa dà all'acquisizione delle informazioni necessarie a rendere più sicuri gli investimenti futuri.

Le valutazioni cui sottoporre gli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio, si suddividono in:

- valutazione integrata degli effetti, in conformità della L.R. 1/05 e del Regolamento 4/R/2007, che verifica in maniera integrata gli aspetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana;
- valutazione ambientale strategica (V.A.S.), in conformità del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e della L.R. 10/10 e s.m.i., particolarmente orientata verso il profilo della verifica degli aspetti eminentemente ambientali.

Al fine di garantire gli obiettivi di cui al comma 1, costituiscono allegati al Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto la valutazione ambientale strategica ed integrata effettuate in coerenza delle norme sopra richiamate; le valutazioni, le indicazioni e le prescrizioni in esse contenuti, ancorché non espressamente richiamati nelle presenti norme, sono parte integrante del Regolamento e costituiscono elementi condizionanti le attività di trasformazione individuate dalle schede norma.

Art. 6 – Valutazione integrata degli effetti ambientali delle trasformazioni e Valutazione Ambientale Strategica

1. Il processo di valutazione integrata si svolge attraverso le fasi iniziale ed intermedia e comprende:
   a. la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa ;
   b. il monitoraggio degli effetti attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati;
   c. la valutazione ambientale di cui alla dir. 2001/42/CE ove prevista;
   d. gli adempimenti riferiti alle valutazioni in merito ai siti di interesse comunitario o regionali, ove previsti.
2. La valutazione strategica ed è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.
3. La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale ed è obbligatoria se definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a V.I.A. o a verifica di assoggettabilità a V.I.A., di cui agli allegati II, III e IV del D. Lgs. 152/2006 ovvero se possono determinare possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come di importanza comunitaria o regionale e per i quali è inoltre necessaria una valutazione di incidenza.
4. Per i piani e i programmi così come definiti al precedente comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori ai medesimi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente, così come individuata ai sensi dell'art.12 ex L.R. 17 febbraio 2010 n°10, valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente secondo le modalità individuate dalla procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 22 della legge sopra richiamata. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'art. 5 comma 4 della medesima legge.
5. Per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di V.I.A., la valutazione ambientale strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.

Art. 7 – Monitoraggio degli effetti

1. Il monitoraggio degli effetti è finalizzato alla gestione dell'atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate nonché alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli eventuali impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive.
2. Per l'attività di monitoraggio saranno individuati gli indicatori, scelti tra quelli già individuati dal documento di valutazione integrata allegato al Regolamento dando priorità a quelli la cui competenza ricade direttamente nell'ambito dell'Amministrazione Comunale. Il Responsabile del Procedimento delle attività di trasformazione, potrà, in funzione della complessità o articolazione dell'intervento, definire altri indicatori e forme di monitoraggio anche attuando specifici accordi con altre Autorità o Soggetti competenti in materia Ambientale al fine del rilevamento e della gestione

dei dati acquisiti. Per gli atti diversi dal Regolamento, potranno essere individuati altri indicatori di monitoraggio calibrati sull'effettiva consistenza e dimensionamento delle trasformazioni previste.

- L'amministrazione Comunale attuerà forme di coordinamento per il rilevamento, il trattamento e la gestione dei dati rilevati, al fine di evitare la duplicazione delle indagini e dei monitoraggi ed al fine di favorire l'accesso e la divulgazione.

Art. 8 – Integrazione tra le procedure

- Obiettivo prioritario del processo è il coordinamento e la semplificazione dei procedimenti di valutazione al fine di evitare duplicazioni e reiterazioni dei processi valutativi. In questo senso possono quindi essere utilizzati, se pertinenti, valutazioni ed approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisiti in attuazione di altre disposizioni normative.
- In conformità del D.P.G.R.T. 9 febbraio 2007 (Regolamento 4/R) e della L.R. 10/10, la valutazione ambientale strategica e la valutazione d'incidenza, ove previste, si svolgono in maniera coordinata all'interno del processo di valutazione integrata e costituiscono parte integrante del procedimento di approvazione.
- Per quanto non espressamente richiamato dall'articolato del presente Capo III, vige comunque il dispositivo coordinato e combinato di cui alle norme richiamate al precedente art. 5 comma 3, nonché la disciplina ed i regolamenti attuativi ivi previsti.

CAPO IV - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Art. 9 – Parametri urbanistici ed edilizi

- Ai fini dell'attuazione del Regolamento Urbanistico, si rinvia ai parametri urbanistici ed edilizi di cui alla regolamentazione regionale. Di seguito sono elencati i parametri urbanistici ed edilizi maggiormente ricorrenti nelle presenti norme:

St = Superficie territoriale (mq)

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie edificabile che comprende il sedime degli edifici e le aree di pertinenza degli stessi. Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, le aree di proprietà pubblica, nonché quelle assoggettate ad uso pubblico.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mq/mq o mc/mq)

E' la superficie utile lorda (Sul) - ovvero il volume (V), nei casi specificamente indicati – realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq o mc/mq)

E' la superficie utile lorda (Sul) - ovvero il volume (V), nei casi specificamente indicati – realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Sul = Superficie utile lorda (mq)

Su = Superficie utile (mq)

Sua = Superficie utile abitabile (mq)

Snr = Superficie non residenziale (mq)

Sc = Superficie coperta (mq)

Sv = Superficie di vendita (mq)

SAU = Superficie agraria utilizzabile (mq)

Rc = Rapporto di copertura (%)

Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo (%)

Hmax = Altezza massima dei fabbricati (ml)

V = Volume (mc)

Vv = Volume virtuale (mc)

Spp = Superficie permeabile di pertinenza (mq)

Art. 10 – Tolleranze di costruzione

1. Nell'esecuzione di opere e interventi urbanistico-edilizi di qualsiasi tipo sono ammesse, ai fini delle varianti sostanziali, le tolleranze di cui alla legislazione regionale**.**
2. Anche per le tolleranze di costruzione si rinvia a quanto contenuto nella legislazione regionale.

Art. 11 – Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
   a. nuova edificazione;
   b. ristrutturazione urbanistica;
   c. sostituzione edilizia;
   d. ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul), ad eccezione di quanto previsto al successivo comma 3.

Per gli interventi di parziale sostituzione edilizia (lett. c) e per gli ampliamenti volumetrici (lett. d) deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

Per gli edifici residenziali, qualora gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dovessero consistere nella realizzazione di un locale accessorio o nell'ampliamento di un vano esistente è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggio di cui al presente articolo.

All'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo III Capo III della Parte II, nel rispetto di quanto ivi specificato negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è altresì prescritto anche in relazione ad interventi quali:

a. demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti;

b. incremento del numero di unità immobiliari;

c. ristrutturazione edilizia con realizzazione di superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva;

Nelle aree diverse dai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui sopra non è prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale negli interventi di frazionamento immobiliare, ovvero per nuove attività o usi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti, fatta comunque eccezione per le verifiche prescritte dalle singole norme relative agli ambiti di programmazione delle funzioni e/o alle aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale individuate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme.

Le dotazioni minime di parcheggio a uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:

a. residenza: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare. All'interno del 'tessuto storico' di cui all'art. 72 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;

b. attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni mq di superficie utile lorda (Sul);

c. commercio al dettaglio (ivi comprese le attività ad esso assimilate ai sensi della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni")* e pubblici esercizi: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vv), come definito dall'art. 9 delle presenti norme. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art.12 ;

d. commercio all'ingrosso: 1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie utile lorda (Sul). La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

e. attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie utile lorda (Sul). All'interno dei 'tessuti antichi e dei 'tessuti storici' di cui agli artt.71 e 72 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;

f. attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene

equiparato ai pubblici esercizi ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.

- Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 20 mq di superficie di parcheggio.
- Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.
- Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
- In tutti i parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, nonché delle attività ad esse assimilate ai sensi dell'art. 12 comma 2, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:
    - esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta stanziale;
    - medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale;
    - grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 50 posti auto per sosta stanziale.
- Per le altre destinazioni d'uso gli spazi per la sosta delle biciclette sono dimensionati nella misura di 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale.
- Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di superficie netta dei posti auto, al netto degli spazi di accesso e manovra. Tale disposizione non è comunque prescrittiva:
    - per le aree a parcheggio di pertinenza di edifici residenziali;
    - per le aree a parcheggio da realizzarsi nelle aree di trasformazione, nelle aree di recupero, nelle aree di ripristino ambientale e nelle aree di riqualificazione di cui agli artt. 104, 105, 106 e 107. In tali aree la dotazione di alberature di alto fusto è definita in sede di elaborazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario convenzionato.
- Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Art. 12 – Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione

- Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:
    - nuova edificazione;
    - ristrutturazione urbanistica;
    - sostituzione edilizia.

Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:

- mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
- ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti.

Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente articolo sono assimilati agli esercizi commerciali al dettaglio:

- i pubblici esercizi,
- le attività artigianali di servizio alla residenza e/o alla persona.

Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art.11 - sono definite dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, ed in funzione:

- delle varie tipologie di esercizi commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita);
- della superficie di vendita (Sv).

In caso di decadenza della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono calcolate facendo diretto riferimento alle vigenti norme regionali in materia di programmazione urbanistica del commercio in sede fissa.

Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

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

Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

Nei parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, nonché delle attività ad esse assimilate ai sensi del precedente comma 2, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta di relazione;
- medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta di relazione;
- grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 20 posti auto per sosta di relazione.

Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Art. 13 – 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.), ad ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta (Sc), 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 (Spp), come definita dall' art. 9 (parametri urbanistico – edilizi) nell'ambito urbano;
- Il mantenimento di un quantitativo minimo del 50% di superficie permeabile di pertinenza (spp), come definita dall'art. 9 - parametri urbanistico-edilizi, nel contesto rurale;
- 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.

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.

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.

Art. 14 – Distanze minime tra fabbricati

Per distanza tra fabbricati si intende la misura intercorrente fra il punto più avanzato delle pareti di entrambi gli edifici, compresi i corpi aggettanti di ogni genere, con esclusione di pensiline, tettoie, terrazze scoperte, gronde e simili. Ai fini del calcolo della distanza non si considerano le logge escluse dal calcolo della Sul ai sensi dell'art. 9.

A tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti e della salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, nonché ad integrazione delle disposizioni del Codice Civile, negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, nonché negli interventi urbanistico-edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, deve essere rispettata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, la distanza minima assoluta di ml 10,00.

Non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con sole "luci", come definite dal Codice Civile.

Non sono da considerare, ai fini della valutazione delle distanze minime tra fabbricati le pareti ventilate, le strutture esterne di rivestimento, ed gli altri elementi tecnologici consimili con funzioni

di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con aggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato.

Deve in ogni caso essere garantita la salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, ivi compresi quelli legittimamente insediati negli edifici esistenti.

Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti, anche se inferiori a quelle disposte dal presente articolo. E' inoltre consentita l'edificazione in aderenza, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate di cui ai precedenti commi.

Art. 15 – Distanze minime dei fabbricati dai confini

Per distanza dai confini si intende la misura intercorrente fra le pareti del fabbricato, compresi i corpi aggettanti di ogni genere e gli elementi inclusi nel calcolo della sul di cui all'art. 9 delle presenti norme con esclusione di pensiline, tettoie, terrazze scoperte, gronde e simili - ed il confine del lotto di pertinenza, ortogonalmente a quest'ultimo. Ai fini del calcolo della distanza non si considerano le logge escluse dal calcolo della Sul ai sensi dell'art. 9.

Nelle aree di trasformazione TR e TRpr, nel caso di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, e negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto dei nuovi insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza, fatte salve comunque le deroghe di cui all'art. 140 della LRT 65/2014.

Sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate al precedente comma 2 nei seguenti casi:

- all'interno del "tessuto antico", del "tessuto storico", del "tessuto storico unitario", del "tessuto consolidato" purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale;
- all'interno del tessuto produttivo, così come disciplinato all'art. 78;
- negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, o di sostituzione edilizia, per i quali risulti opportuno l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettati dagli edifici adiacenti e/o purché sia garantito il rispetto della distanza minima di mt. 10,00 tra pareti finestrate antistanti;
- nelle parti degli insediamenti diverse dal "tessuto antico", dal "tessuto storico", dal "tessuto storico unitario", purché tra i confinanti sia sottoscritta una apposita convenzione per atto pubblico;
- Nel caso di costruzione in aderenza ad un edificio esistente e nei casi ammessi dal codice civile con pareti frontistanti entrambe non finestrate.

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

- le costruzioni con altezza massima (Hmax) non superiore a ml 2,40 destinate ad usi accessori (garages, centrali termiche, etc.);
- pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico - architettonica, purché con aggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del

fabbricato e a condizione che non riducano significativamente la fruibilità del resede di pertinenza;

- le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna.

Sono comunque fatti salvi, anche in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, eventuali allineamenti obbligatori prescritti dagli elaborati PR_02 e PR_03 .

CAPO V – EDILIZIA SOSTENIBILE / INCENTIVI ECONOMICI E URBANISTICI

Art. 16 – Principi generali e campo di applicazione

Le norme del presente capo V disciplinano e incentivano gli interventi di edilizia sostenibile che presentano caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità. Gli interventi di trasformazione edilizia devono raggiungere livelli di qualità energetico – ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati, al fine di renderli compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali.

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

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

Gli interventi di nuova edificazione, nonché quelli di ristrutturazione edilizia riferiti all'intero organismo edilizio, devono tener conto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici e impiantistici in materia di edilizia sostenibile di cui alle Linee Guida regionali (Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005 e alla delib. G.R.T. n. 218 del 03.04.2006 e loro successive modifiche ed integrazioni). Per gli interventi di nuova costruzione costituiscono requisiti minimi obbligatori quelli indicati nella pertinente tabella riportata all'art. 18 comma 3.

Le valutazioni dei progetti degli interventi di cui al comma 3 e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005 e alla delib. G.R.T. n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto. In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

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

Art. 17 – Progettazione integrata

Per progettazione integrata si intende un intero e complesso processo che vede risolte in un unico momento tecnico-ideativo tutte le istanze, da quelle urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche a quelle della sicurezza del cantiere, dello smaltimento dei materiali edili, etc.

La progettazione integrata dei nuovi interventi è basata essenzialmente sui caratteri locali, ambientali, climatici e storici dell'area oggetto di trasformazione.

Al fine di integrare la progettazione degli edifici con i fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sul risparmio energetico, i progetti dei nuovi edifici devono eseguire le seguenti verifiche:

- calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria dell'immobile; (ovvero certificato di qualificazione energetica e successivamente la certificazione energetica);
- verifica dell' abbattimento di tale fabbisogno nel periodo invernale attraverso gli apporti gratuiti di energia derivanti dall'irraggiamento solare;
- verifica dell'abbattimento di tale fabbisogno nel periodo estivo attraverso il controllo del soleggiamento e l'adozione dei sistemi di raffrescamento passivo, incremento della massa a metri 2 delle pareti confinanti con l'esterno.

La disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra funzioni dei locali ed orientamento, in riferimento ad illuminazione, calore e ventilazione.

Al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili.

In caso di oggettiva impossibilità ad osservare le verifiche di cui sopra, il professionista incaricato del progetto deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre idonee alternative.

Le norme del presente articolo si applicano anche per i progetti di ristrutturazione edilizia riferiti all'intero organismo ove gli stessi siano redatti secondo i principi dell'edilizia sostenibile.

Art. 18 – Requisiti minimi obbligatori e istituto della premialità

I requisiti minimi disciplinati dal presente regolamento sono finalizzati principalmente al risparmio delle risorse ambientali, quale obiettivo primario della sostenibilità; pertanto sono considerati obbligatori il risparmio energetico ed idrico secondo la tabella di cui al comma 3.

Con le presenti norme viene introdotto l'istituto della premialità, prevedendo la possibilità di ridurre gli oneri concessori al fine di promuovere l'edilizia bio-climatica ed il risparmio energetico. Tali incentivi sono graduati in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ambientale dell'intervento e delle tecnologie utilizzate. Gli incentivi sono relativi agli interventi di nuova costruzione e alle ristrutturazioni edilizie, secondo le tabelle di cui al comma 3.

Sono di seguito riportate le tabelle dei requisiti minimi obbligatori e di quelli per ottenere l'incentivo per la riduzione degli oneri concessori, distinte per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia riferiti all'intero organismo:

	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	**REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI**	**REQUISITI MINIMI PER OTTENERE L'INCENTIVO DELLA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI**	**INCENTIVO CONCESSO**
RISPARMIO RISORSE	Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici, in tal	50% Fabbisogno annuale	80% Fabbisogno annuale	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI

	caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.			DEL 25%
	Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore.		Per gli edifici composti da almeno quattro unità immobiliari servite da impianto centralizzato	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 25%
	Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/06 ss.mm.i.		
	Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/06 ss.mm.i.		
	Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali Impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili		

	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	**REQUISITI MINIMI PER OTTENERE L'INCENTIVODELLA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI**	**INCENTIVO CONCESSO**
RISPARMIO RISORSE	Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici, in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.	50% Fabbisogno annuale	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 25%
	Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore e/o eventuale allacciamento alla rete di teleriscaldamento.	80% delle unità immobiliari	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 25%
	Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/ 06 ss.mm.ii.	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 5%
	Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti	Conformità ai limiti previsti	RIDUZIONE

		dal D.Lgs. 311/ 06 ss.mm.ii.	ONERI CONCESSORI DEL 5%
	Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali Impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 10%

L'ottenimento dell'incentivo è subordinato alla stipula di apposito atto d'obbligo unilaterale firmato a carico del proprietario secondo il fac-simile fornito dall'Amministrazione Comunale, ove siano riportati:

- le indicazioni tecniche dei requisiti a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo;
- il valore dell'incentivo;

Dovrà essere altresì prodotta idonea garanzia assicurativa a copertura del valore degli oneri non corrisposti, da svincolarsi previa verifica dei lavori eseguiti secondo le modalità delle presenti norme.

Il Consiglio Comunale dovrà annualmente individuare i requisiti e gli incentivi connessi all'installazione di pannelli fotovoltaici per il conseguimento di un risparmio energetico. E' facoltà del Consiglio Comunale disporre altri incentivi economici per ulteriori e particolari interventi di edilizia sostenibile. Tali incentivi consistono nella riduzione degli oneri di urbanizzazione fino ad un massimo del 70%, in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.

L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare, ovvero anche in sede di approvazione di singoli Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati che includano ulteriori e particolari interventi di edilizia sostenibile.

Art. 19 – Procedimento di verifica

Gli elaborati di progettazione e verifica degli adempimenti e degli obblighi devono garantire:

- l'adeguatezza al contesto ambientale e climatico del sito in cui si interviene;
- il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità ecc.
- la realizzazione dell'opera secondo i criteri e le tecniche costruttive biocompatibili dei coefficienti;
- la verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.

Per quanto sopra, gli elaborati obbligatori da produrre nel procedimento edilizio, dalla progettazione all'uso del fabbricato, sono:

a. analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, contenente tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione; (fattori fisici, fattori climatici, fattori ambientali);

b. gli elaborati tecnici, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti;

c. il programma delle manutenzioni;

d. il manuale d'uso per gli utenti contenente le prestazioni, le verifiche effettuale sulle opere realizzate, i certificati, i collaudi ed il programma di manutenzione e le istruzioni d'uso del fabbricato.

Gli elaborati di cui alle lett. a) e b) sono presentati con il progetto delle opere al momento della presentazione dell'istanza. Gli elaborati di cui alle lett. c) e d) sono presentati nella fase di abitabilità/agibilità. L'elenco degli elaborati di cui sopra è aggiornabile periodicamente con semplice determinazione dirigenziale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento Urbanistico.

Le verifiche sulla regolarità delle opere eseguite devono essere effettuate principalmente nella fase di abitabilità/agibilità degli edifici. A tale scopo il direttore dei lavori deve produrre le certificazioni, i collaudi e le misurazioni necessarie a verificare la rispondenza dell'opera al livello di qualità indicato nel progetto, sia per i livelli obbligatori che per quelli che hanno dato diritto agli incentivi. Le verifiche sulle tecniche costruttive e la posa in opera di materiali sono eseguite in corso d'opera dal direttore dei lavori al fine di garantire l'efficacia delle verifiche e certificazioni finali. Le verifiche di cui sopra sono riportate nel Manuale d'uso per l'utente.

La mancata rispondenza di quanto previsto nel progetto approvato rende difformi le opere realizzate.

Art. 20 – Sanzioni e deroghe

Per le opere realizzate in difformità al progetto approvato accertate dagli organi competenti per interventi che abbiano ottenuto incentivi si applicano le sanzioni di cui all'art. 192 della LRT 65/2014 per omesso versamento dei contributi.

In applicazione dell'art. 220 della LRT 65/2014, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, Sul) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale, commerciale, turistico, ricettivo, direzionale e di servizio se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

- il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i 30 cm.;
- il maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale;
- le serre solari che dovranno essere realizzate nel rispetto delle specifiche tecniche regionali con riferimento all'irraggiamento e al risparmio energetico ottenuto certificato dalla documentazione tecnica di progetto;
- tutti i maggiori volumi e superfici strettamente finalizzati al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o alla captazione diretta

dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali.

L'esclusione dei sopra citati volumi dagli indici urbanistici previsti dal regolamento urbanistico ed in generale dagli atti del governo del territorio, è subordinata alla certificazione del "Bilancio Energetico", nella quale si dà atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

2bis. Sono altresì escluse dagli indici e parametri urbanistici previsti dal Regolamento Urbanistico, le parti degli edifici esistenti delimitate da tende in plastica trasparente paravento e parapioggia, purché non siano modificati né l'utilizzazione, né la destinazione dello spazio delimitato. L'installazione di tali strutture non dovrà comportare la realizzazione di opere murarie.

Le norme del presente Capo V si applicano compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 21 – Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico e disposizioni generali sui Piani attuativi e i Progetti unitari

Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:

- interventi soggetti a semplice comunicazione;
- interventi urbanistico-edilizi diretti, sulla base di specifico titolo abilitativo. In alcuni casi, dettagliatamente indicati nelle norme, tale intervento potrà essere subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
- P.A.P.M.A.A. (con valore o meno di Piano Attuativo), come disciplinati nel titolo delle presenti norme dedicato al territorio aperto;
- intervento convenzionato di iniziativa privata con Progetto Unitario, nei casi in cui si assuma lo schema progettuale di cui agli elaborati PR_06.1 e PR_06.2 allegati alle schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR_06;
- Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate nelle presenti norme. Nei Piani Attuativi sono compresi i Piani Particolareggiati.

E' altresì facoltà dell'Amm.ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico con le modalità specificate ai successivi commi 11 e 12.

Salvo quanto previsto al successivo comma 5, è subordinata alla previa approvazione di Piani Attuativi o - secondo quanto precisato dalle schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR_06 - di Progetti Unitari, la realizzazione delle previsioni riferite ai seguenti ambiti strategici di sviluppo del territorio:

- aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi;

- aree TRb / Trasformazione degli stabilimenti balneari;
- aree TRp / Trasformazione degli assetti insediativi pubblici;
- aree TRprg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi;
- aree TRprgv / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree TRs / Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard;
- aree TRv / Trasformazione degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi;
- aree TRpr/prg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi produttivi;
- aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali;
- aree RCp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali pubblici;
- aree RCprg / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali;
- aree RCprgv / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree RCs / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali a standard;
- aree RCv / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree RCvp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale;
- aree Rpa / Aree a ripristino ambientale;
- aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;

Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 e sono regolate dalle apposite ‘schede normative e di indirizzo progettuale’, il cui repertorio completo è contenuto nell’elaborato PR_06.

Le schede normative e di indirizzo progettuale di cui all’elaborato PR _06 precisano i casi in cui, per la modesta rilevanza dell’intervento, le previsioni ivi contenute e concernenti le aree indicate al precedente comma 2 sono attuate con intervento urbanistico edilizio diretto previa stipula della convenzione di cui al successivo art. 23 comma 2.

I Piani Attuativi e i Progetti unitari riferiti alle aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi portanno rispettare la disciplina per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (A.P.E.A.) di cui al D.P.G.R. 2 dicembre 2009, n. 74/R e i successivi criteri per la definizione delle prestazioni ambientali contenuti nell’Allegato “A” alla D.G.R.T. n°1245 del 28.12.2009.

La realizzazione degli interventi è condizionata alla verifica e alla applicazione della disciplina delle Invarianti strutturali delle norme tecniche di attuazione individuate nell’elaborato cartografico PR_04 in scala 1:10.000.

Il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista del contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi di verde e parcheggio pubblico e delle aree private di pertinenza del nuovo edificio (o complesso edilizio) deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree adiacenti.

I Progetti unitari non sono assoggettabili né a valutazione ambientale strategica né a verifica di non assoggetabilita' a valutazione ambientale strategica in quanto valutati nell'ambito del procedimento per la formazione del presente Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento urbanistico specifica puntualmente le previsioni ulteriori rispetto a quelle di cui al precedente comma 3 che, per la loro rilevanza sono soggette a Piano attuativo o a Progetto unitario. Fatte salve tali specifiche disposizioni dettate dalle presenti norme per particolari fattispecie, sugli immobili e sulle aree diverse da quelle specificate al comma 3 si opera mediante intervento urbanistico-edilizio diretto.

Per interventi di trasformazione e/o di riqualificazione che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati è facoltà dell'Amm.ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Piani Complessi di Intervento, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

Per interventi di riqualificazione e/o di recupero che si caratterizzino per una pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private, è altresì facoltà dell'Amm.ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

L'individuazione e la delimitazione cartografica redatta su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 delle aree da assoggettare a Piani Attuativi o a Progetti unitari potrà subire, in fase di redazione dei detti atti, lievi modifiche dimensionali dovute agli studi di maggior dettaglio senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico.

Art. 22 – Piani Attuativi e interventi convenzionati con Progetto Unitario

Le tipologie di Piani Attuativi previste dal presente Regolamento Urbanistico sono le seguenti:

- Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato);
- Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione);
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piano di Recupero di iniziativa privata;
- P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo.

Le parti destinate alla realizzazione di viabilità pubblica o ad uso pubblico identificate espressamente negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 nei perimetri delle aree soggette alla preventiva redazione ed approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari hanno valore prescrittivo.

Le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" e le "Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali" sono assoggettate dal Regolamento Urbanistico a Piano Attuativo, in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti. Le schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR_06 indicano le aree nelle quali, in alternativa al Piano Attuativo, è facoltà degli aventi titolo di proporre un Progetto Unitario riferito all'intera area di intervento, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. Tale facoltà è accordata nel caso in cui la progettazione degli interventi sia

conforme allo schema progettuale di cui agli elaborati PR_06.1 e PR_06.2 allegati alle schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR_06. In caso di intervento realizzato con Progetto unitario il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato, oltre che all'approvazione del Progetto Unitario, alla stipula di una convenzione.

Negli interventi di nuova realizzazione o di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi in aree soggette a Piano Attuativo o a Progetto Unitario devono essere rispettate le prescrizioni di carattere ambientale definite dall'elaborato VAL_03 denominato 'Prescrizioni di carattere ambientale per le traformazioni previste dai Piani Attuativi o dai Progetti Unitari' .

Nelle aree TR e nelle aree RC il Piano Attuativo e il progetto unitario potranno prevedere che la quota minima del 3% della sul residenziale privata da destinare a commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario, possa essere annullata.

Art. 23 – Intervento urbanistico-edilizio diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo

Si attuano mediante intervento urbanistico-edilizio diretto tutte le previsioni del Regolamento Urbanistico non subordinate alla preventiva approvazione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari. I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento urbanistico-edilizio diretto, pubblico o privato, sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.

Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo - secondo quanto specificato nei pertinenti articoli delle presenti norme - è subordinato alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l'intervento urbanistico-edilizio privato:

- riguardi interventi riferiti alle aree di cui al precedente art. 21 comma 3 che risultano assoggettate, ai sensi del precedente art. 21 comma 5, ad intervento edilizio diretto.
- comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del/dei titolare/i del titolo abilitativo a scomputo del contributo dovuto per i relativi oneri ;
- interessi un'area per servizi pubblici di interesse comune 'di progetto', o altra area a destinazione pubblica, fatta eccezione per gli interventi privati ivi consentiti nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico;
- consista in opere da eseguirsi in attuazione di un P.A.P.M.A.A. approvato;
- comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale;
- interessi le aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto;
- interessi le aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione;
- rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme, o dalle vigenti leggi.

Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato - secondo quanto specificato nei pertinenti articoli delle presenti norme - alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato, atto a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, ove l'intervento urbanistico-edilizio privato:

- sia riferito agli edifici esistenti a destinazione turistico-ricettiva;
- interessi le aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto;
- interessi gli opifici ed impianti per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- interessi le aree per impianti di autodemolizione;
- rientri in altre fattispecie per le quali la sottoscrizione di un atto d'obbligo sia prevista dalle presenti norme, o dalle vigenti leggi.

Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni contenute nei piani di settore di cui all'art. 4 delle presenti norme, ovvero nel Regolamento Edilizio, in ordine ai procedimenti dagli stessi disciplinati.

Gli interventi urbanistico-edilizi diretti sono soggetti, oltre che al presente Regolamento Urbanistico, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, nonché agli eventuali piani e programmi di settore di competenza comunale, per quanto non in contrasto con le presenti Norme per l'Attuazione.

CAPO II – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Art. 24 – Edilizia residenziale sociale – E.R.S.

In conformità alle disposizioni del vigente piano strutturale, l'edilizia residenziale sociale è così composta:

a. Edilizia residenziale pubblica per una quota pari o superiore al 5% della sul residenziale complessiva di ru, da realizzarsi nelle aree pubbliche descritte al successivo art. 26;

b. Edilizia residenziale convenzionata, per una quota pari o superiore al 20% della sul residenziale generata in ogni singola area di trasformazione tr e area di recupero rc, destinata alla vendita a prezzo calmierato e/o alla locazione a canone calmierato, anche con patto di futura vendita.

L'edilizia residenziale di cui al precedente comma lettera b), è destinata alle categorie sociali economicamente più deboli, nonché a soggetti che non possono accedere ai prezzi del mercato privato delle abitazioni, benché appartenenti a fasce di reddito che ne precludono l'accesso alla edilizia residenziale pubblica. I requisiti necessari per l'inclusione nelle categorie di cui al presente comma sono definiti dall'amministrazione comunale con apposito atto.

Nelle aree di recupero rc di cui all'art. 105 e nelle aree di trasformazione tr di cui all'art. 104 che generano una sul residenziale inferiore a mq 480 non si applica quanto disciplinato ai precedenti commi;

- Nelle aree di recupero rc di cui all'art. 105, che generano una sul residenziale superiore a mq 480, e nelle aree di trasformazione tr di cui all'art. 104, che generano una sul residenziale compresa tra mq 480 e mq 1000, deve essere realizzata la meta' della quota di edilizia residenziale sociale di cui alla precedente lettera b);
- Nella convenzione del piano attuativo o del progetto unitario, per quanto attiene alla quota di edilizia residenziale convenzionata di cui al precedenti commi, sono definiti il prezzo di cessione e/o di canone calmierato degli alloggi e i requisiti degli acquirenti. In sede di stipula della convenzione, il soggetto attuatore può rinunciare alla quota di indice perequativo territoriale dedicata all'edilizia residenziale sociale di cui al comma 1 lett. B). Tale quota resta nella disponibilita' della amministrazione comunale e va a incrementare la quota di cui al comma 1, lettera a.
- La quota di edilizia residenziale sociale da realizzare in aree messe a disposizione degli operatori pubblici o privati dall'amministrazione comunale, è articolata sulla base delle proposte formulate dall'osservatorio di cui all'art. 177.

CAPO III – PEREQUAZIONE

Art. 25 – Aree soggette a perequazione urbanistica

- La perequazione urbanistica è articolata in:
  a. perequazione urbanistica di primo grado;
  b. perequazione urbanistica di secondo grado.
- La perequazione urbanistica di primo grado attua il pari trattamento dei proprietari di aree in analoghe condizioni di fatto e di diritto.
- La perequazione urbanistica di secondo grado mira ad una equilibrata compartecipazione delle proprietà oggetto della trasformazione urbanistica, alla cessione gratuita di aree e alla realizzazione di opere pubbliche, inclusa l'Edilizia Residenziale Sociale, in favore del Comune.
- Con riferimento alla L.R. n. 65/2014 e al D.P.G.R. n. 3/R del 9.02.2007, art. 16, realizzano la perequazione urbanistica di primo grado:
  a. i quantitativi di superficie utile lorda relativi alle funzioni previste;

mentre attuano la perequazione urbanistica di secondo grado:

  b. gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico;
  c. gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
  d. gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
  e. gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento Urbanistico prescrive come condizione obbligatoria.

- Il Regolamento Urbanistico assoggetta a perequazione urbanistica di primo e di secondo grado le seguenti aree di trasformazione:
  - aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi prevalentemente residenziali;

- aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi;
- aree RPa / Aree a ripristino ambientale.

In relazione alle loro condizioni di fatto e di diritto, tali aree sono suddivise nelle seguenti classi:

a) Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi prevalentemente residenziali. Tali aree possono essere localizzate:
   - nel territorio urbanizzabile;
   - nel territorio periurbano;

b) Aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi. Tali aree possono essere localizzate:
   - nel territorio urbanizzabile;
   - nel territorio periurbano;

c) Aree Rpa / Aree a ripristino ambientale.

Il Regolamento Urbanistico assegna a trasformazione mediante perequazione urbanistica solo di secondo grado le seguenti categorie di aree:

- aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali, nonché alle altre categorie di aree RC puntualmente individuate nelle Schede normative di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR_06.

La trasformazione delle aree oggetto di perequazione urbanistica avviene attraverso la formazione di un Piano attuativo o di un Progetto unitario.

Il Piano attuativo o il Progetto unitario e la relativa convenzione definiscono i parametri della perequazione urbanistica con riferimento alle norme riportate nei successivi articoli. Le convenzioni saranno redatte secondo lo schema di cui all'allegato A delle presenti norme. Eventuali adeguamenti e modifiche dello schema di convenzione, purché coerenti con la presente disciplina, non comportano variante al R.U.

Art. 26 – Parametri perequativi per le aree TR e TRpr

Nelle aree TR e TRpr i quantitativi di superficie complessiva costruibile (Sul) per la trasformazione discendono dall'applicazione dei seguenti indici perequativi territoriali:

a. Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi prevalentemente residenziali:
   - nel territorio urbanizzabile: 0,15 mq/mq ;
   - nel territorio periurbano: 0,12 mq/mq;

b. Aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi:
   - nel territorio urbanizzabile: 0,40 mq/mq;
   - nel territorio periurbano: 0,20 mq/mq;

La superficie complessiva costruibile (Sul) che l'indice perequativo territoriale individua si riferisce a destinazioni diversificate, stabilite per ciascuna area dalle Schede normative di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR_06.

2bis – La sul si calcola mediante l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale da moltiplicarsi per la superficie territoriale dell'area oggetto dell'intervento. Qualora, con variante al RU, dovessero essere enucleate alcune porzioni della superficie territoriale di trasformazione, la sul sarà proporzionalmente ridotta. La sul di edifici esistenti, ricadenti all'interno della superficie territoriale di trasformazione, è compresa nel computo della sul ammissibile, calcolata secondo le modalità indicate come sopra, nel caso che la stessa risulti inferiore a quella generata dall'applicazione del metodo di calcolo.

- Nei casi in cui le schede consentano di realizzare strutture turistico ricettive di tipo alberghiero allo scopo di incentivare l'offerta di tali strutture, anche attraverso il conseguimento di dimensioni ottimali, è ammessa la conversione della Sul a destinazione residenziale assegnata in ciascuna scheda normativa verso la destinazione turistico-ricettiva secondo il rapporto di conversione:
  - 1 mq Sul residenziale = 1,35 mq Sul turistico ricettiva
- Nelle aree TR alla capacità edificatoria generata dall'indice perequativo territoriale può essere sommata la capacità edificatoria generata dalle aree indicate dal Regolamento urbanistico quali detentrici di capacità edificatorie da trasferire su altre aree, sino al raggiungimento dell'indice territoriale massimo di:
  - 0,30 mq/mq nelle aree TR nel territorio urbanizzabile;
  - 0,25 mq/mq nelle aree TR nel territorio periurbano.

Tale indice territoriale massimo rappresenta il limite superiore entro cui devono rientrare la premialità in Sul spettante alla proprietà dell'area ospitante di cui al successivo comma, nonché le compensazioni e le incentivazioni in Sul di cui all'art. 29.

- Il trasferimento di capacità edificatoria dalle aree indicate nel Regolamento urbanistico è incentivata attraverso il riconoscimento alle aree ospitanti, di cui al comma 4 di una premialità pari al 20% della capacità edificatoria ospitata. Inoltre il regolamento urbanistico consente il trasferimento di capacita' edificatoria, esclusivamente all'interno della medesima UTOE, generata in aree interessate anche parzialmente da vincoli paesaggistico-ambientali, di cui al D.lgs. 42/2004, previa cessione integrale, a titolo gratuito, all'amm.ne comunale, dell'area originariamente soggetta a trasformazione.
- Nell'ambito delle destinazioni residenziali delle Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi prevalentemente residenziali è richiesta la realizzazione di una quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) nelle misure e con le procedure di cui all'art. 24.
- Nelle aree TR soggette a perequazione di secondo grado di cui all'art. 25, comma 5 è prescritta la cessione gratuita al Comune di una quota non inferiore al 30% della superficie territoriale dell'area di intervento, preferibilmente in corpo unico. In tale quota sono comprese le aree a destinazione pubblica, ossia le aree destinate ad interventi di interesse pubblico, le eventuali opere di urbanizzazione secondaria laddove previste e le aree per gli standard urbanistici di RU (con esclusione degli standard di lottizzazione); in tale quota percentuale sono inoltre comprese le aree da destinare alla quota di E.R.S. di cui all'art. 24, comma 1, lett. A (con esclusione, quindi, delle quote di edilizia residenziale convenzionata di cui all'art. 24, comma 1, lett. B, da realizzarsi ad opera dei soggetti attuatori degli interventi all'interno della superficie fondiaria di ciascuna area di trasformazione Tr e delle aree di recupero Rc.) Sulle aree così cedute all'amm.ne comunale è prevista la realizzazione, a cura di soggetti pubblici o privati, delle quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 24, comma 1, lett. A, necessarie al raggiungimento della quota complessiva del 45% della sul residenziale complessiva stabilita dal Piano Strutturale.

Nel restante 70%, fermo restando l'obbligo per il soggetto attuatore di realizzare integralmente le opere di urbanizzazione primaria e di assumere gli oneri economici per la urbanizzazione secondaria, lo stesso sarà tenuto a realizzare ulteriori interventi di interesse pubblico stabiliti dal Piano attuativo o dal Progetto unitario, come di seguito meglio specificati.

8bis. La quota a cessione di cui al precedente comma 7 è pari al 15% per le aree TRpr; per il restante 85% si rinvia a quanto stabilito al comma 8.

Oltre al costo di costruzione, gli oneri economici complessivi a carico del soggetto attuatore saranno pari all'importo risultante dalla somma delle seguenti componenti:

a) il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano attuativo;

b) gli oneri di urbanizzazione secondaria;

c) un "contributo di sostenibilità" così quantificato in relazione alle destinazioni urbanistiche:

- edilizia residenziale privata libera: 40 euro/mq Sul (*);
- E.R.S. a prezzo di cessione calmierato: 0 euro/mq Sul;
- edilizia terziaria commerciale:
  - grande distribuzione: 150 euro/mq Sul;
  - media distribuzione: 120 euro/mq Sul;
  - esercizi di vicinato: 10 euro/mq Sul;
- edilizia terziaria direzionale: 60 euro/mq Sul;
- edilizia terziaria ricettiva: 20 euro/mq Sul;
- edilizia produttiva – artigianale (interventi esterni ad A.P.E.A.): 10 euro/mq Sul

(*) Nelle aree TR il contributo di sostenibilità relativo all'Edilizia Residenziale Privata libera è ridotto a 10 euro/mq di Sul nel caso che l'ERS prevista nelle aree TR sia interamente realizzata mediante affitti calmierati di durata minima 15 anni

10. Le ulteriori opere da realizzarsi ai sensi del precedente comma 8 dovranno consistere negli interventi definiti, dalle Schede normative di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR_06, quali "Opere preliminari all'intervento" nonché nelle eventuali ulteriori opere pubbliche o di interesse pubblico indicate dalle dette Schede fino alla concorrenza dell'importo di cui alla lettera c) del comma che precede. Il valore delle opere dovrà risultare da un computo metrico estimativo da allegare al Piano attuativo o al Progetto Unitario.

11. La convenzione allegata al Piano Attuativo definirà quali opere pubbliche aggiuntive saranno finanziate dall'importo del contributo di sostenibilità.

Art. 27 – Parametri perequativi per le aree RPa

Nella aree RPa i quantitativi di superficie complessiva costruibile (Sul) per il loro ripristino ambientale, discendono dall'applicazione del seguente indice perequativo territoriale:

- Aree RPa / Aree a ripristino ambientale: 0,15 mq/mq.

La superficie complessiva costruibile (Sul) che l'indice perequativo territoriale individua si riferisce a destinazioni diversificate, stabilite per ciascuna area dal Regolamento Urbanistico.

- Tale superficie complessiva costruibile (Sul) non è realizzabile nelle aree RPa e può essere trasferita nelle aree di trasformazione TR e TRpr nei limiti di cui all'art. 26, comma 4 e con gli incentivi di cui all'art. 26 comma 5.
- Nell'ambito delle destinazioni residenziali da trasferire è richiesta la realizzazione di una quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) come meglio specificato al precedente art. 24.
- Alla Sul trasferita si applicano anche le altre modalità di perequazione urbanistica di secondo grado previste per le aree TR e TRpr.
- La proprietà delle quantità edificatorie riconosciute dal Comune quali compensazioni o come incentivazione del ripristino ambientale, non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Regolamento Urbanistico.

Art. 28 – Parametri perequativi per le aree RC

- I quantitativi di Sul per la trasformazione delle aree RC e le loro destinazioni, sono definiti dalle Schede normative di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR_06.
- Nell'ambito delle destinazioni residenziali è richiesta la realizzazione di una quota di E.R.S. come meglio specificato all'art. 24.
- Gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica, si identificano nelle aree in cui sono realizzate le opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune e nelle aree per gli standard urbanistici.
- Fermo restando l'obbligo per il soggetto attuatore di realizzare integralmente le opere di urbanizzazione primaria e di assumere gli oneri economici per la urbanizzazione secondaria, lo stesso sarà tenuto a realizzare ulteriori interventi di interesse pubblico stabiliti dal Piano attuativo o dal Progetto unitario, come di seguito meglio specificati.
- Oltre al costo di costruzione, gli oneri economici complessivi a carico del soggetto attuatore saranno pari all'importo risultante dalla somma delle seguenti componenti:
  a. il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano attuativo;
  b. gli oneri di urbanizzazione secondaria;
  c. un "contributo di sostenibilità" così quantificato in relazione alle destinazioni urbanistiche:
     - edilizia residenziale libera: 20 euro/mq Sul (*);
     - E.R.S. a prezzo di cessione calmierato 0 euro/mq Sul;
     - edilizia terziaria commerciale:
       - grande distribuzione: 75 euro/mq Sul;
       - media distribuzione: 60 euro/mq Sul;
       - esercizi di vicinato: 0 euro/mq Sul;
     - edilizia terziaria direzionale: 40 euro/mq Sul;
     - edilizia terziaria ricettiva: 0 euro/mq Sul;
     - edilizia produttiva - artigianale : 0 euro/mq Sul.

* Nelle aree RC il contributo di sostenibilità relativo all'Edilizia Residenziale Privata libera è ridotto a 5 euro/mq di Sul nel caso che l'ERS prevista nelle aree TR sia interamente realizzata mediante affitti calmierati di durata minima 15 anni.

Le ulteriori opere da realizzarsi ai sensi del precedente comma 4 dovranno consistere negli interventi definiti dalle Schede normative di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR_06, quali "Opere preliminari all'intervento", nonché nelle eventuali ulteriori opere pubbliche o di interesse pubblico indicate dalle dette Schede fino alla concorrenza dell'importo di cui alla lettera c) del comma che precede. Il valore delle opere dovrà risultare da un computo metrico estimativo da allegare al Piano attuativo o al Progetto Unitario.

La convenzione allegata al Piano Attuativo definirà quali opere pubbliche aggiuntive saranno finanziate dall'importo del contributo di sostenibilità.

Art. 29 – Registro delle quantità edificatorie

La quantità di Sul derivante dall'indice perequativo di edificabilità territoriale non utilizzata o non utilizzabile nelle aree di trasformazione nell'ambito di un Piano Attuativo approvato è annotata in apposito Registro.

Nel medesimo Registro è annotata la quantità di Sul trasferita su aree di trasformazione nelle quali il Regolamento Urbanistico prevede che possano essere realizzate quantità di Sul superiori a quelle derivanti dall'indice perequativo di edificabilità. Nel Registro è altresì annotata la premialità pari al 20% della Sul ospitata.

La quantità edificatoria non utilizzata o non utilizzabile nell'ambito del Piano Attuativo approvato, e quella ospitata per effetto del trasferimento, incrementata della quota premiale, sono attribuite a singole particelle di terreno catastalmente identificate.

Nel Registro sono annotati i seguenti elementi:

a. dati identificativi catastali della particella cui afferiscono le quantità edificatorie sopra definite;
b. quantità e destinazione urbanistica della Sul riconosciuta dal Comune alla particella catastale;
c. estremi degli atti comunali attinenti alla costituzione della quantità edificatoria ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisizione o alla cessione di Sul;
d. volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di Sul avvenute nel tempo.

Il trasferimento delle quantità edificatorie è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile trascritto nei registri immobiliari. L'efficacia del trasferimento, nei confronti del Comune, è subordinata all'avvenuta certificazione del Servizio Comunale di Pianificazione Urbanistica. Il Comune, attraverso il proprio Servizio di Pianificazione Urbanistica, definisce le quantità edificatorie da riconoscere in relazione alla localizzazione e alla destinazione urbanistica e rilascia il Certificato di Conformità con tali indicazioni.

Quantità di Sul possono essere riconosciute dal Comune anche quali compensazioni, che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, previa cessione all'Amministrazione dei beni oggetto di vincolo. Il valore della capacità edificatoria deve corrispondere al valore dei beni ceduti.

- Analogamente, quantità di Sul possono essere riconosciute dal Comune quale incentivazione al ripristino ambientale, previa demolizione di detrattori ambientali e manufatti incongrui, rimozione di impianti pericolosi, decontaminazione dei suoli ed altri analoghi interventi.
- Anche le quantità edificatorie riconosciute quali compensazioni o incentivazione sono annotate nel Registro comunale.

CAPO IV - ARTICOLAZIONE DI SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO

Art. 30 – Interventi di manutenzione ordinaria senza mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili

- Sono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi, ecc.; opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari, eccetto impianti di trattamento dei liquami; opere di rinnovo, sostituzione o installazione di isolanti e impermeabilizzazioni che non comportino mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici.
- Sono pertanto interventi di manutenzione ordinaria:
  a. il rifacimento di intonaci e coloriture con tonalità analoghe alle preesistenti;
  b. la riparazione e il rifacimento di infissi secondo materiali, sezioni, e scansioni analoghe a quelle preesistenti;
  c. il rifacimento delle sistemazioni esterne con superfici e materiali analoghi a quelli preesistenti;
  d. la costruzione, il rifacimento e la sostituzione di pavimenti e/o rivestimenti interni in edifici non soggetti a tutela del D.Lgs. 42/04;
  e. l'apertura e chiusura di vani porte, della larghezza non superiore a mt. 1,00 all'interno di singole unita immobiliari, senza variazione del numero dei vani;
  f. la sostituzione ed il rifacimento di infissi interni;
  g. lo smontaggio e la riparazione del manto di copertura senza intervento sulla struttura principale;
  h. il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento o coibentazione;
  i. gli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio i seguenti impianti tecnologici esistenti, purché gli interventi non comportino la costruzione ex novo di locali igienici e tecnologici:
     - impianti di riscaldamento o raffreddamento;
     - impianto elettrico;
     - impianto idrico;
     - impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
     - impianti igienico-sanitari;

- impianti di ascensore o montacarichi.

Gli interventi di cui sopra non potranno comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi. Il rifacimento e la riparazione di impianti tecnologici e delle reti di distribuzione dovrà essere condotto in modo da non incidere su murature in pietrame a vista, sia interne che esterne.

Il contenuto del presente articolo è fatto salvo per quanto non in contrasto con le normative regionali e nazionali che definiscono la categoria di intervento di manutenzione ordinaria.

Art. 31 – Interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili

Sono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici, quali intonaci, infissi, coperture, rivestimenti, tinteggiature, elementi della facciata, inferriate, pavimentazioni, etc. comportanti il mutamento dell'aspetto esteriore degli edifici e/o delle relative aree di pertinenza.

Gli interventi di cui al comma 1 comprendono opere quali:

a. rifacimento di intonaci e coloriture con tecniche e/o tonalità cromatiche sensibilmente diverse alle preesistenti;
b. riparazione e rifacimento di infissi e/o inferriate secondo materiali, sezioni, e scansioni sensibilmente diverse da quelle preesistenti;
c. smontaggio e rifacimento del manto di copertura con materiali aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti;
d. rinnovo, rifacimento o installazione di materiali di isolamento o coibentazione comportanti mutamento dell'aspetto esteriore dell'edificio.
e. la messa in opera di tende frangisole esclusivamente di tipo estensibile, avendo cura di avere come quadro di riferimento il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.

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

Il contenuto del presente articolo è fatto salvo per quanto non in contrasto con le normative regionali e nazionali che definiscono la categoria di intervento di manutenzione ordinaria.

Art. 32 – Interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono volti a mantenere la funzionalità e l'efficienza dell'immobile senza l'introduzione di modifiche sia sul piano strutturale che dell'aspetto architettonico-funzionale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le 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 unita' immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, né frazionamento dell'unità immobiliare.

- Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.
- Rientrano altresì nella presente categoria d'intervento le opere che comportano lievi modifiche distributive non incidenti sugli elementi strutturali; la realizzazione di collegamenti verticali quando mancanti o la loro eliminazione; lievi modifiche alle quote dei solai o dei vespai al piano terra per adeguamento dell'altezza utile abitabile; apertura di piccole finestre di superficie massima non superiore a mq. 0,50 per servizi igienici e cucine; la installazione di pannelli solari o fotovoltaici senza serbatoio di accumulo esterno a servizio degli edifici.
- Sono altresì interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

<u>opere interne:</u>

a. tutte le opere eseguite su edifici industriali e loro aree di pertinenza, con esclusione delle opere che generano aumento di superficie utile (esempio tettoie e soppalchi);
b. opere interne alla singola unità immobiliare che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, non comportino aumento di superficie utile, mutamento della destinazione d'uso e aumento del numero di unità immobiliari;
c. le creazioni e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;
d. la demolizione e sostituzione dei solai con il mantenimento della quota;
e. l'adeguamento dello spessore delle murature perimetrali interne, delle coperture dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
f. le opere per realizzare ed integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
g. gli impianti tecnologici ed i relativi volumi tecnici, purché ricavati nell'ambito del volume del fabbricato e/o dell'unità immobiliare, quali:
    - impianti di riscaldamento o raffreddamento;
    - impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
    - impianti igienico-sanitari;
    - impianti di ascensore o montacarichi,
    - locali caldaia;
    - locali autoclave.

<u>opere esterne:</u>

a. il rifacimento di infissi esterni eseguiti con caratteri e colori diversi da quelli esistenti;
b. il rifacimento di vetrine con modificazione del profilo esistente;
c. installazione di elementi di chiusura quali inferriate, cancelli, cancelletti, serrande ecc.;
d. strutture fisse di arredo da installare sui balconi;
e. il rifacimento di rifiniture esterne e tinteggiature, con modificazioni di materiali o colori;

f. il rifacimento totale di intonaci, con modificazioni di materiali o colori;

g. il rifacimento e/o sostituzione parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda; il tutto con o senza modificazioni di materiali o colori;

h. la sostituzione e/o installazione di elementi architettonici (cornici, zoccolature, gradini), con modificazione dei tipi e della forma;

i. il consolidamento e rifacimento parziale di murature;

j. recinzioni, muri di cinta e cancellate, che presentino le seguenti caratteristiche:

   - la parte di muro pieno non potrà, di norma, superare l'altezza di cm. 80 ed essere lasciata al grezzo (priva di intonaco o facciavista se non con blocchi specifici);

   - gli elementi anti-intrusione da apporsi sopra il muro non potranno superare l'altezza complessiva di ml. 2.00 dal piano di campagna compresa la parte di muro pieno ed essere schermati in modo da impedire l'introspezione con qualunque soluzione diversa da siepi ed altre essenze arbustive;

k. l'installazione di antenne riceventi di piccole dimensioni purché condominiali;

l. la costruzione di canne fumarie;

m. la messa in opera di finestre a falda;

n. la realizzazione di manufatti per la protezione dei contatori del gas, di impianti elettrici (ENEL), contatori di acqua, ecc.;

o. la costruzione di opere di allacciamento fognario all'interno delle aree private;

p. depositi G.P.L., ecc.,

q. le sistemazioni esterne ai fabbricati (verde, vialetti, accessori), non comprese fra le opere di manutenzione ordinaria;

r. le sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo;

s. la costruzione di vespai, con altezza massima netta di cm. 60;

t. la costruzione di scannafossi ispezionabili anche dall'esterno, con ampiezza massima netta di cm. 100;

u. la realizzazione di muri di sostegno e contenimento di altezza fuori terra inferiore a mt. 1,50;

v. l'abbattimento di piante adulte di alto fusto (es.: pini, cipressi, platani e simili) quando ciò si renda necessario per far posto a nuove costruzioni, per salvaguardare sia l'incolumità delle persone che per evitare danni alle costruzioni ed impianti esistenti; a seguito dell'abbattimento di piante adulte per motivi di sicurezza e/o per danni provocati, dovrà essere prevista in fase progettuale la messa a dimora di altre essenze arboree più idonee in sostituzione di quelle eliminate;

w. l'apertura o modifica di passi carrabili con esecuzione di opere murarie previa acquisizione parere del competente Corpo Polizia Municipale e Ufficio Patrimonio Comunale.

Il contenuto del presente articolo è fatto salvo per quanto non in contrasto con le normative regionali e nazionali che definiscono la categoria di intervento di manutenzione straordinaria.

Art. 33 – Interventi di restauro e di risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono 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; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.
2. Il contenuto del presente articolo è fatto salvo per quanto non in contrasto con le normative regionali e nazionali che definiscono la categoria di intervento di restauro e risanamento conservativo.

Art. 34 – Ristrutturazione edilizia

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente, e con particolare riferimento alla disciplina di cui al Titolo V, Parte II, delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati come di seguito specificato. Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi citati si rinvia all'art. 9 delle presenti norme.

<u>Ristrutturazione edilizia 'R1'</u>

1. 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 e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:
    - demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e 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;
    - modifiche alla sagoma del fabbricato;
    - incrementi di superficie utile lorda (Sul) e di volume (V);
    - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.
2. Fermo restando il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R1' comprendono altresì:
    - la realizzazione di balconi e terrazze (di ogni tipo, ivi comprese quelle a tasca);
    - gli incrementi di superficie non residenziale (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente.

Ristrutturazione edilizia ‘R2’

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d’uso, che risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell’organismo edilizio, che prevedano l’impiego di tecniche costruttive rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l’edificio, che possono comportare anche lo svuotamento dell’organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale e che in ogni caso non comportino:

a. 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;
b. incrementi di volume (V);
c. modifiche alla sagoma, fatta eccezione per:
    - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;
    - modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti di volume e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ‘R2’ comprendono altresì:

- gli incrementi di superficie utile lorda (Sul) che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume (V) del fabbricato;
- modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai).

Ristrutturazione edilizia ‘R3’

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’organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturali, senza comunque determinare:

a. incrementi di volume (V);
b. modifiche alla sagoma, fatta eccezione per:
    - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;
    - modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare incrementi di volume (V).

Ristrutturazione edilizia ‘R4’

Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio del tutto assimilabile a quello preesistente quanto a:

- modalità costruttive;
- caratteristiche dei materiali, che devono risultare dello stesso tipo o comunque di tipo analogo a quelli preesistenti, nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio;

- sagoma e ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- area di sedime.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e le opere ad essi correlate sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni della disciplina della classificazione del patrimonio edilizio. Ove tali interventi interessino edifici e/o complessi edilizi costituenti invarianti strutturali la loro attuazione non deve determinare riduzione significativa o cancellazione degli elementi di invarianza. In tali casi deve essere pertanto garantita la sostanziale conservazione:

- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche Plano-altimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti plano-altimetrici e dagli assetti morfo-tipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.)

Il contenuto del presente articolo è fatto salvo per quanto non in contrasto con le normative regionali e nazionali che definiscono la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

Art. 35 – Addizioni pertinenziali

Per tali interventi si rinvia, sia per la definizione, che per i titoli abilitativi alle legislazioni nazionale e regionale.

Art. 36 – Addizioni volumetriche

Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente articolo 35 sono identificate come "addizioni volumetriche". Tali addizioni, ove consentite dal Regolamento Urbanistico, consistono in aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:

- sono collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'edificio di riferimento;
- rispettano i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc. - nonché i limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto);
- non presentano una relazione funzionale di carattere stabile con l'edificio di riferimento;
- sono determinanti per la eventuale modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso della/e unità immobiliare/i di riferimento;
- sono determinanti - per caratteristiche dimensionali e/o configurazione - per la eventuale formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari;

- possono essere suscettibili di utilizzo autonomo, nonché di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, anche mediante successive trasformazioni;
- sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti.

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

Il contenuto del presente articolo è fatto salvo per quanto non in contrasto con le normative regionali e nazionali che definiscono la categoria di intervento di cui al presente articolo.

Art. 37 – Sostituzione edilizia

Sono gli interventi intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione o destinazione d’uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Il contenuto del presente articolo è fatto salvo per quanto non in contrasto con le normative regionali e nazionali che definiscono la categoria di intervento di cui al presente articolo.

Art. 38 – Ristrutturazione urbanistica

Sono gli interventi volti 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.

Il contenuto del presente articolo è fatto salvo per quanto non in contrasto con le normative regionali e nazionali che definiscono la categoria di intervento di cui al presente articolo.

Art. 39 – Nuova edificazione

Sono gli interventi atti alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi.

CAPO V - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 40 – Interventi pertinenziali

Costituiscono interventi pertinenziali ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinati in modo durevole a servizio dell’edificio o dell’unità immobiliare di riferimento e in genere non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:

- sono destinati 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.

Al successivo comma 3 sono individuate le tipologie di intervento pertinenziale in relazione alla loro rilevanza sulle risorse essenziali del territorio.

ABROGATO

Sono interventi pertinenziali:

a. gli interventi pertinenziali, che comportino la realizzazione di nuove volumetrie, fuori terra o interrate. Tra questi:
    - le autorimesse pertinenziali da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 122/89 e s.m.i. all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 123, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalla volumetria prevista;
    - le autorimesse costituenti addizioni pertinenziali, così come definite dall'art. 35 delle presenti norme, da realizzarsi all'interno del perimetro dei centri abitati, indipendentemente dalla volumetria prevista;
    - le cantine, le tettoie, i volumi tecnici, e gli edifici secondari in genere, come definiti dall'art. 86, costituenti addizioni pertinenziali, come definite dall'art. 35 delle presenti norme, indipendentemente dalla volumetria prevista;
    - le autorimesse pertinenziali, le cantine, i volumi tecnici, e gli edifici secondari in genere, come definiti dall'art. 86, non costituenti addizioni volumetriche, come definite dall'art. 36 delle presenti norme, e che comportino la realizzazione di una nuova volumetria, fuori terra o interrata, inferiore al 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento.
b. gli interventi pertinenziali diversi da quelli di cui al comma 2 lettera b), che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie. Tra questi:
    - le autorimesse pertinenziali, da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 122/89 e s.m.i. all'interno del perimetro dei centri abitati, in locali esistenti siti al piano terreno dei fabbricati, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico;
    - i parcheggi pertinenziali realizzati all'aperto senza strutture o elementi di copertura;
    - i muri di cinta e le recinzioni in genere (sia con fondazioni continue che semplicemente infisse al suolo);
    - le pavimentazioni e le sistemazioni in genere delle aree di pertinenza.
    - le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, quali piscine, campi da tennis, maneggi, tettoie e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato;
    - i piazzali, le tettoie e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale.

La realizzazione degli interventi pertinenziali di cui al presente articolo - ivi compresi quelli realizzabili in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali - presuppone comunque il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni

derivanti dalla disciplina di cui alla Parte II, III e IV delle presenti norme. La tipologia, la struttura e la forma delle consistenze edilizie proposte e realizzate quali interventi pertinenziali devono essere comunque conformi e coerenti con la funzione dichiarata.

Il contenuto del presente articolo è fatto salvo per quanto non in contrasto con le normative regionali e nazionali.

Art. 41 – Interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza

1. In ipotesi eccezionali di comprovata necessità di eseguire - senza obiettiva possibilità di dilazione temporale - interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza sotto il profilo della sicurezza, è facoltà dell'avente titolo di iniziare i relativi lavori previa semplice comunicazione all'Amm.ne Comunale. La comunicazione deve attestare i motivi dell'urgenza mediante idonea descrizione e documentazione fotografica.
2. Dopo la comunicazione, possono essere eseguiti i soli interventi edilizi necessari all'eliminazione della causa di pericolo.
3. Entro e non oltre il termine perentorio di sette giorni successivi alla comunicazione di cui al comma 1, l'avente titolo deve inoltrare all'Amm.ne Comunale la pratica edilizia relativa all'intervento iniziato in via d'urgenza: in difetto, le opere eseguite saranno ritenute poste in essere in assenza di titolo e troveranno applicazione le ordinarie misure sanzionatorie.
4. Prima dell'acquisizione dei relativi nulla-osta e/o atti di assenso comunque denominati, in forza dei quali si sia prodotta l'efficacia del relativo titolo abilitativo, gli interventi di manutenzione straordinaria eseguibili in via d'urgenza:
   - non possono comportare modifiche esterne su immobili soggetti a vincolo paesaggistico;
   - devono limitarsi a semplici opere provvisionali - o comunque facilmente reversibili senza danno al bene tutelato - ove riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del Titolo I della Parte Seconda del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", o comunque gli edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico di cui alla Classe 1 ai sensi dell'art. 82 delle presenti norme.

Art. 42 – Interventi e/o manufatti a carattere temporaneo

1. Sono soggette a mera comunicazione le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.
2. E' facoltà del Sindaco (o dell'Assessore delegato), per comprovati motivi di necessità e/o per esigenze di carattere pubblico o generale, di consentire la realizzazione di interventi e/o manufatti aventi carattere di temporaneità, facilmente reversibili, non conformi alla disciplina del Regolamento Urbanistico.

L'autorizzazione amministrativa a carattere temporaneo relativa agli interventi di cui al comma 2 deve indicare con precisione i propri termini temporali di validità, ed è comunque subordinata alla produzione di apposito atto d'impegno e di idonee garanzie fidejussorie per la rimozione dei manufatti e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, cui deve provvedere a sua cura e spese l'interessato scaduti i termini dell'autorizzazione.

Art. 43 – Interventi in deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico

I poteri di deroga al Regolamento Urbanistico sono esercitabili, previa deliberazione del Consiglio Comunale esclusivamente nel rispetto delle condizioni dettate dalla legislazione regionale vigente.

Art. 44 – Ricostruzione di edifici diruti

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo IV, Parte II, delle presenti norme, è consentita la ricostruzione di edifici di remota origine andati totalmente o parzialmente distrutti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali - a condizione che sia prodotta dall'avente titolo documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.

La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.

L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

La ricostruzione di un edificio crollato è sempre subordinata alla previa approvazione di un piano di recupero ovvero, nel caso di ricostruzione di edifici rurali, di un P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo.

Le funzioni ammesse sono quelle del tessuto in cui il rudere ricade o quelle stabilite per il territorio rurale se ricade nel territorio aperto.

Se la ricostruzione sul posto contrasta con la normativa del Codice della Strada , l'edificio crollato si può ricostruire nelle immediate vicinanze, in luogo che il piano attuativo dimostra migliore.

Art. 45 – Interventi ammissibili su edifici e/o consistenze edilizie legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria

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 Titolo IV delle presenti norme in funzione della classificazione ad essi attribuita dal Regolamento Urbanistico, fatte salve le specifiche disposizioni, limitazioni e/o prescrizioni di cui ai successivi commi 2, 3, 4, 5 e 6 del presente articolo.

In caso di contrasto con la disciplina di cui al Titolo IV, Parte II, o con altre disposizioni contenute nelle presenti norme, si applicano le disposizioni più restrittive.

Non possono comunque eccedere la manutenzione straordinaria - previa esplicita rinuncia da parte dell'avente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate - gli interventi su edifici, consistenze edilizie e/o manufatti sanati ricadenti nelle seguenti aree:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori;
- fasce di rispetto stradale;
- aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune;
- aree cimiteriali;
- aree comunque destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse.

ABROGATO.

Ove gli edifici, le consistenze edilizie e/o i manufatti di cui al presente articolo risultino sanati con destinazioni d'uso in contrasto con la disciplina dettata dal Regolamento Urbanistico per i diversi tessuti, aree o ambiti, su di essi si applicano le disposizioni di cui all'art. 176, ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, gli interventi sugli edifici, le consistenze edilizie e/o i manufatti di cui al presente articolo, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono finalizzati:

- al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti sanati, ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento;
- al superamento di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico, anche mediante l'eliminazione di elementi dissonanti e/o consistenze incongrue, il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza (Spp).

Il Regolamento Edilizio può dettare specifiche disposizioni in ordine ai materiali, alle finiture e alle modalità costruttive da osservare negli interventi urbanistico-edilizi.

Gli edifici, le consistenze edilizie e i manufatti legittimati mediante atti di sanatoria edilizia a carattere straordinario rilasciati dall'Amm.ne Comunale in applicazione di leggi statali o regionali emanate successivamente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Art. 46 – Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino

Le consistenze edilizie che siano state oggetto di sanzioni amministrative sostitutive della rimessa in pristino, ai sensi delle vigenti norme in materia edilizia, possono essere oggetto di interventi urbanistico edilizi sulla base della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico alla porzione legittima dell'edificio del quale costituiscono modifica o ampliamento. Ad esse si applica pertanto la disciplina di cui al Titolo IV, Parte II delle presenti norme, con le limitazioni e/o prescrizioni di seguito specificate.

Ove le consistenze edilizie di cui al comma 1 costituiscano modifica o ampliamento di edifici appartenenti alle Classi 1, 2 e 3 gli interventi urbanistico-edilizi da eseguirsi su di esse non possono determinare modifica della destinazione d'uso né incremento di superficie utile lorda (Sul), come definita dall'art. 9 delle presenti norme.

- Le consistenze edilizie di cui al comma 1 costituenti incremento di volume (V) rispetto alla porzione legittima dell'edificio sono portate in detrazione al dimensionamento degli incrementi volumetrici consentiti dal Regolamento Urbanistico.
- La realizzazione di interventi urbanistico-edilizi sulle consistenze di cui al presente articolo è consentita solo dopo l'integrale corresponsione all'Amm.ne Comunale dell'importo della sanzione pecuniaria.

Art. 47 – Interventi ammissibili sul verde urbano – Regolamento del verde urbano

- L' Amministrazione comunale di Grosseto riconosce il valore e l'importanza insostituibile del verde urbano in relazione alla molteplicità di funzioni che questo riveste nel miglioramento dell'ambiente e della qualità dell'aria, nonché nell'arricchimento estetico e paesaggistico degli spazi edificati al fine di garantire ai cittadini la migliore vivibilità delle aree urbanizzate.
- Al fine di ottenere un'organica gestione del verde cittadino, nel Regolamento del Verde Urbano, di cui all'elaborato AGR_03, sono dettate specifiche indicazioni per la conservazione, il miglioramento e l'incremento del patrimonio verde che costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.
- Tale Regolamento si applica a tutte le aree sistemate a verde attrezzato o ornamentale, sia pubbliche che private, indipendentemente dalla loro ubicazione, esistenti nel territorio comunale come meglio indicato all'art. 2 del suddetto Regolamento.

PARTE II – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI, CULTURALI E DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI E INSEDIATIVI ESISTENTI

TITOLO I - DISCIPLINA DEGLI AMBITI COMPLESSI

CAPO I - DISCIPLINE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI PAESAGGI E DEI BENI CULTURALI

Art. 48 – Ambito delle colline boscate di Montepescali e Batignano

Ambito caratterizzato dai caratteri geomorfologici collinari che contornano la pianura grossetana a nord est e dalla copertura boschiva che ne rappresenta la caratterizzazione più evidente. Il sistema insediativo è caratterizzato da centri di sommità di origine medievale che conservano ancora i loro caratteri distintivi. E' distinto con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_01 su base C.T.R. in scala 1:25.000.

Tale ambito paesaggistico è contraddistinto dalla relazione tra i seguenti valori territoriali:

- centri storici di sommità e loro contorni di tutela;
- estensioni boschive e relativi valori paesaggistici e ambientali;
- pendici coltivate prevalentemente a olivo in forme tradizionali;
- itinerari lenti per tempo libero lungo strade vicinali e poderali;
- Usi civici

Sono obiettivi di valorizzazione dell'ambito di cui al presente articolo:

- lo sviluppo di forme di turismo lento e consapevole attraverso itinerari culturali, ambientali, paesaggistici e enogastronomici;
- la considerazione degli Usi civici, e l'attivazione di iniziative che ne valorizzino l'esistenza anche nel campo delle energie rinnovabili;
- l'individuazione nei centri storici di "centri commerciali naturali" posti in rete;
- la produzione di guide che valorizzino anche le opere minori e le eccellenze dell'architettura rurale.

La tutela dei valori paesaggistici presenti si esercita attraverso la disciplina di cui al Titolo II della Parte II delle presenti Norme.

Art. 49 – Ambito delle colline coltivate della Grancia

Ambito caratterizzato dalla presenza del fiume Ombrone e dei suoi argini. L'ambito è attraversato dalla nuova via Aurelia ed è costeggiato a nord da un sistema insediativo frammentato che lungo la via Scansanese dalle ultime propaggini di Grosseto si articola fino ad Istia d'Ombrone. E' distinto con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_01 su base C.T.R. in scala 1:25.000.

Questo ambito ha la funzione di porta di accesso all'area del preparco (in cui è in parte ricompreso) del Parco naturale regionale della Maremma.

Tale ambito paesaggistico è contraddistinto dalla relazione tra i seguenti valori territoriali:

- manufatti delle vecchie fattorie, unità poderali di bonifica, dell'Ente Maremma: in particolare la Fattoria della Grancia;
- organizzazione riconducibile a forma di appoderamento tipiche della mezzadria;
- mosaico agricolo della collina con semplificazione colturale;
- presenza di alberi isolati in pascoli e seminativi;
- i margini dei campi a seminativo semplice conservanti relitti di siepi e alberi isolati;
- il fiume Ombrone con le fasce di vegetazione riparia continue e il corso seminaturale con meandri e golene;
- i canali della bonifica di impianto storico con i manufatti quali idrovore, cateratte, caselli idraulici e ponti, steccaie; ed in particolare il Ponte Tura, la Steccaia prima del Ponte Tura, il Fosso dei Molini.

Per questo ambito si prescrive la tutela e valorizzazione degli elementi che compongono il sistema delle fattorie medicee e granducali presenti ivi inclusi gli spazi di pertinenza ed i manufatti di supporto alle attività agricole attraverso la definizione di regole d'uso dei fabbricati, dei manufatti e delle aree rurali di pertinenza volte a:

- tutelare i caratteri architettonici e stilistici del patrimonio edilizio di valore anche attraverso la definizione di specifici piani del colore per indirizzare gli interventi di recupero salvaguardando l'immagine originaria;
- tutelare il complesso dei manufatti funzionali all'esercizio delle attività agricole con particolare riferimento al sistema degli annessi rurali storici quali stalle e magazzini;
- salvaguardare il rapporto tra fabbricati ed intorno rurale;
- orientare il recupero dei fabbricati verso funzioni compatibili con la tutela e valorizzazione delle risorse naturalistico-ambientali (escursionismo, ricerca, documentazione, turismo).

La tutela dei valori paesaggistici presenti si esercita attraverso la disciplina di cui al Titolo II della Parte II delle presenti Norme.

Art. 50 – Ambiti testimoniali delle sistemazioni agrarie storiche

Sono gli ambiti rurali di pianura connotati da assetti riconducibili alla Riforma Agraria dell'Ente Maremma leggibili nella orditura a mosaico e nell'orientamento dei campi, oltre che nella presenza di filari frangivento a corredo della viabilità poderale e interpoderale e nell'appoderamento a nuclei; nonché gli ambiti rurali di pianura connotati da assetti agrari ed insediativi basati sul tipico "appoderamento a nuclei" dell'Ente Maremma con fabbricati allineati lungo le strade e avvicinati ai confini dei fondi e seminativi associati alla presenza di vigneti e oliveti. Sono distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_01 su base C.T.R. in scala 1:25.000.

Tali ambiti paesaggistici sono contraddistinti dalla relazione tra i seguenti valori territoriali:

- il sistema poderale caratterizzato da tipologie di fabbricati allineati lungo le strade;
- le fattorie;
- la maglia ortogonale dei percorsi storici di matrice rurale;

- i filari alberati quale arredo vegetale della viabilità poderale;
- il sistema geometrico delle canalette di scolo defluenti nei canali delle acque basse con scolo naturale, generalmente privi di vegetazione arborea;
- i margini dei campi a seminativo semplice conservanti relitti di siepi e/o alberi isolati.

Gli ambiti prettamente agricoli sono il risultato delle forti variazioni subite dal dopoguerra ad oggi dal territorio rurale. I principali fenomeni che si riscontrano sono l'evidente allargamento della maglia agraria accompagnato all'omogeneità delle colture agricole a seminativo.

Tra gli elementi che conferiscono a tali ambiti una valenza ambientale si riconoscono i filari lungo le principali direttrici della zona bonificata e l'aumento della eterogeneità delle coperture del suolo che diventano importanti elementi ecologici in un contesto agricolo omogeneo caratterizzato da colture intensive a seminativo.

La rete dei canali e fossi derivanti dalla bonifica costituisce attraverso la vegetazione ripariale un sistema di connessione ecologica.

Per questa tipologia di ambiti si prescrive la tutela e valorizzazione degli elementi caratteristici che compongono il sistema come sopra individuati nonché il rispetto di quanto previsto all'art. 60.

Art. 51 – Ambito del parco Archeologico

Lo straordinario patrimonio archeologico che ha la sua eccellenza nel sito di Roselle è ricompreso in un ambito complesso che include un vasto settore paesaggistico al contorno e si collega con l'Ambito delle colline boscate.

E' distinto con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_01 su base C.T.R. in scala 1:25.000.

Sono obiettivi di valorizzazione dell'ambito di cui al presente articolo:

- la tutela, il recupero e la valorizzazione delle zone di interesse archeologico e del patrimonio ivi presente;
- il miglioramento dell'accessibilità e dei percorsi;
- la connessione ciclabile con Roselle e Grosseto;
- la realizzazione di strutture di servizio a supporto del sito;
- la tutela delle visuali.

La tutela dei valori paesaggistici presenti si esercita attraverso la disciplina di cui al Titolo II della Parte II delle presenti Norme.

Art. 52 – Ambito del mare

L'ambito riguarda il sistema ambientale costiero e retro costiero presenta un insieme di habitat di elevato valore naturalistico ambientale tra i quali gli ambiti umidi retrodunali con alternanza di pinete a pino marittimo e pino domestico, boschi planiziali. E' ricompreso nel presente ambito lo scoglio delle Formiche.

E' distinto con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_01 su base C.T.R. in scala 1:25.000.

- La delicatezza e la vulnerabilità dell'intero sistema ne determina limiti di uso che impongono la regolamentazione dei percorsi, degli accessi e della sosta.
- La tutela dei valori paesaggistici presenti si esercita attraverso la disciplina di cui al Titolo II della Parte II delle presenti Norme.

Art. 53 – Luoghi delle relazioni tra città e territorio: Parco agricolo di Grosseto

Obiettivi

- All'interno del territorio periurbano della città di Grosseto è individuata un' area caratterizzata da specifiche invarianti strutturali e distinta in cartografia all'elaborato PR_01 destinata a Parco agricolo di Grosseto.
- La presenza di una fascia pressoché continua di aree agricole intorno all'area più intensamente edificata si configura come un'importante risorsa multifunzionale, non solo ai fini ambientali e paesaggistici, ma anche ai fini di uno sviluppo di circuiti economici legati ad attività agro alimentari, agro ambientali, per il turismo e per il tempo libero.
- Obiettivo generale del Parco Agricolo di Grosseto è il mantenimento e il potenziamento di una agricoltura periurbana economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari, di filiera corta e servizi di prossimità e di qualità, nonché di concorrere alla generale riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio aperto. Ciò in sinergia e continuità con l'insediamento urbano e con gli spazi aperti presenti al suo interno.
- Il Comune di Grosseto si orienta, nell'ambito delle sue possibilità e mutuando la struttura del Contratto di Fiume, alla costituzione di un "Patto agro urbano" - fra enti, settori della Pubbliche Amministrazioni, Associazioni ed attori sociali interessati, Istituti scolastici e formativi, Ente Parco - per il perseguimento degli obiettivi strategici del Parco Agricolo, del necessario coordinamento fra le diverse politiche, programmi ed azioni settoriali e dei diversi enti e per la definizione delle forme organizzative più opportune per l'implementazione dello scenario del Parco Agricolo, tramite specifico Piano di assetto. Tramite il "Patto agro urbano", l'azione della amministrazione comunale sostiene altresì la individuazione e il coordinamento di incentivi, piani e programmi finalizzati alla implementazione della presente strategia.

Azioni

- La riqualificazione e sviluppo delle aree agricole periurbane rendono in particolare necessario:

  - tutelare gli ambiti caratterizzati dalla persistenza di relazioni fondative tra parti costruite e territorio aperto, sia in termini paesaggistici (visivo-percettivi), sia in termini ambientali (corridoi biotici e reti ecologiche);
  - definire le modalità di formazione dei margini del costruito a partire dall'obiettivo di dare compiutezza al rapporto tra costruito e territorio aperto;
  - definire i criteri circostanziati relativi al contenimento del consumo di suolo fondati sulle caratteristiche intrinseche e misurabili dei suoli periurbani e di quelli residui nelle porosità del costruito;
  - individuare i requisiti di multifunzionalità delle formazioni urbane periferiche quale caratteristica fondamentale per esercitare un ruolo di

integrazione sia nei confronti della città compatta che del territorio esterno;

- affermare il primato dello spazio pubblico come determinante morfologica e funzionale della caratterizzazione paesaggistica delle parti contemporanee della periferia della città;

- mantenere e potenziare una agricoltura periurbana economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari e servizi di qualità, nonché di concorrere alla generale riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio aperto in sinergia e continuità con l'insediamento urbano e con gli spazi aperti presenti al suo interno;
- promuovere la salvaguardia attiva del territorio aperto e delle porzioni di mosaico agrario rimaste inalterate nel tempo per la qualificazione del territorio dal punto di vista ambientale, paesaggistico, culturale e agroalimentare in attuazione delle prescrizioni relative alle invarianti strutturali di cui alle presenti norme;
- ricostituire e valorizzare i legami culturali e identitari con il territorio aperto attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività);
- incentivare la qualità dell'offerta del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico);
- contenere il consumo di suolo agricolo.

Previa approvazione del Piano di assetto sono ammessi: l'ampliamento o la nuova edificazione per ospitare attività quali offerta di prodotti tipici e di agricoltura biologica nella misura di mq. 50 di Sul oltre pensiline di superficie pari al 50%. Nel quadro dell'atto unilaterale d'obbligo con cui il proponente si impegna al mantenimento della destinazione per anni 20, è definito il tratto di percorso o l'approdo e relative opere laterali cui il servizio si riferisce. sono inoltre definiti gli interventi di manutenzione e restauro ambientali che il proponente stesso si obbliga ad attuare per la medesima durata temporale.

Nei complessi edilizi rurali quali fattorie e grance, anche non aziendali presenti entro il perimetro del Parco agricolo di Grosseto, possono essere ospitate attività quali Centri per l'innovazione e promozione agroalimentare, Fattorie didattiche, Centri per l'educazione al gusto, Agro-empori, Mercati agricoli, ostelli, sedi di ricerca del settore agroalimentare. A questi fini, qualora sia dimostrata l'impossibilità di riutilizzare volumi esistenti, sono ammessi l'ampliamento o la nuova edificazione nella misura massima di mq. 200 di Sul oltre pensiline di superficie pari al 50%. per ciascun complesso. Nel quadro dell'atto unilaterale d'obbligo con cui il proponente si impegna al mantenimento della destinazione per anni 20, è definita l'area agricola cui il servizio si riferisce. sono inoltre definiti gli interventi di manutenzione e restauro ambientali che il proponente stesso si obbliga ad attuare per la medesima durata temporale.

7bis Il Piano di assetto individuerà la rete dei percorsi di uso pubblico su aree private, da realizzare a cura dei proponenti, interessati alla sua attuazione, definendo altresì le condizioni per la sua manutenzione.

La tutela dei valori paesaggistici presenti si esercita attraverso la disciplina di cui al Titolo II della Parte II delle presenti Norme.

Art. 54 – Itinerari di interesse storico-culturale

1. Il Regolamento urbanistico identifica come valore territoriale e paesaggistico la rete dei percorsi che organizzano e collegano le diverse parti del vasto territorio comunale.
2. Rivestono valore strategico tutti i percorsi in genere che connettono tra di loro gli Ambiti complessi, determinando circuiti fruitivi di tipo culturale, ambientale, rurale e archeologico a loro volta obiettivi di valorizzazione dell'intero territorio comunale.
3. La tutela dei valori paesaggistici presenti si esercita attraverso la disciplina di cui al Titolo II della Parte II delle presenti Norme.

Art. 55 – Mobilità lenta

1. Gli itinerari rappresentati da strade vicinali e rurali e forestali, idonee allo svolgimento di pratiche di mobilità lenta costituiscono nel territorio comunale di Grosseto una straordinaria offerta che il Regolamento urbanistico intende tutelare e valorizzare.
2. Anche con il contributo dell'associazionismo di categoria, potranno essere individuati specifici tracciati idonei rispettivamente per trekking, cavallo, bicicletta, canoa e consentita l'installazione di relativa segnaletica e punti di servizio attraverso la collocazione di manufatti precari di cui all'art.133.
3. La tutela dei valori paesaggistici presenti si esercita attraverso la disciplina di cui al Titolo II della Parte II delle presenti Norme.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI

Art. 56 – Contenuti e finalità

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio dal vigente Piano Strutturale gli elementi fisici, economici, sociali e culturali costituenti espressione qualificata del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali del territorio comunale, che, nella lunga durata, ne hanno determinato l'assetto costituendo gli elementi cardine dell'identità dei luoghi. Tali elementi sono manifestazione localizzata delle risorse naturali e delle altre risorse essenziali presenti nel territorio comunale, come definite dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.
2. Il mantenimento dei caratteri durevoli e dei livelli prestazionali delle invarianti strutturali costituisce criterio fondante dei processi di pianificazione del territorio comunale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile. In applicazione dei contenuti statutari del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico detta specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità delle invarianti strutturali, di cui al presente Titolo, al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione.
3. Sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela. Eventuali interventi di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico devono essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con la tutela degli elementi di invarianza individuati dal presente Titolo. Fatto salvo quanto specificato al comma 6, ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del presente Regolamento Urbanistico deve inoltre perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse individuati quali invarianti strutturali del territorio.
4. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata dalle altre disposizioni contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.
5. Le disposizioni di cui al presente Titolo non si applicano fatto salvo quanto previsto al comma 6:
   a. alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" ed alle "Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali" i cui Piani Attuativi o Progetti Unitari siano stati approvati prima della data di adozione del Regolamento Urbanistico;
   b. alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" ed alle "Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali" i cui Piani Attuativi o Progetti Unitari, ancorché non ancora adottati, fossero già previsti e disciplinati dalla strumentazione urbanistica generale vigente prima della data di approvazione del Piano Strutturale con previsioni confermate e fatte salve dal Piano Strutturale medesimo;
   c. Alle "TR / trasformazione degli assetti insediativi".

6. Per i piani e i progetti di cui alla lettera b) e c) le disposizioni di cui al presente Titolo costituiscono comunque elementi di riferimento al fine di connotare qualitativamente gli assetti insediativi e/o ambientali delle rispettive aree di trasformazione o di riqualificazione. E pertanto la disciplina del presente Titolo troverà ugualmente applicazione là dove non incompatibile con le previsioni della previgente strumentazione urbanistica fatte salve dal Piano Strutturale.

CAPO I - INVARIANZA STORICO - INSEDIATIVA

Art. 57 – Valori e testimonianze storico culturali e archeologiche

Aree di attenzione archeologica

- Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio le aree di attenzione archeologica presenti sul territorio comunale, segnalati dal Piano Strutturale sulla base di una ricognizione sulle fonti disponibili. I siti segnalati sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000.
- Costituiscono elementi di invarianza i reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti, nonché le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.
- Gli elementi di invarianza, ancorché non soggetti a dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo, nonché a valorizzazione dei valori archeologici, storici, culturali, artistici ed etnoantropologici di cui essi sono portatori.
- Ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.
- Ogni azione di trasformazione connessa ad interventi urbanistico-edilizi atti ad intaccare il sottosuolo è condizionata altresì da una valutazione sul rischio archeologico da effettuare in fase pre-progettuale per valutare la probabilità di presenze di invarianti strutturali di cui al presente capo. Tale valutazione definisce la linea d'intervento per l'esecuzione di indagini archeologiche preventive sulle aree in trasformazione.
- Le risultanze di tali indagini costituiscono un elemento imprescindibile per la valutazione della fattibilità tecnica ed economica dell'azione di trasformazione connessa ad interventi urbanistico-edilizi atti ad incidere sul sottosuolo.
- I risultati delle indagini archeologiche preventive concorreranno altresì con gli interventi degli organi preposti ad assicurare la tutela e valorizzazione delle invarianti strutturali di cui al presente capo, ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
- I risultati delle indagini dovranno essere contenute in una relazione tecnica da allegare al progetto edilizio nella quale sono dettate le regole per la realizzazione e conduzione del cantiere, e/o le fasi di attuazione degli interventi che interessano i siti di cui al presente articolo. Il Regolamento edilizio potrà dettare ulteriori specifiche disposizioni in merito alla documentazione da allegare ai progetti che interessano le aree di attenzione archeologica, nonché le relative forme di sorveglianza.
- Al fine di accertare tempestivamente eventuali emergenze, gli organi competenti possono accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro. Successivamente, al fine di garantire la tutela e valorizzazione dei reperti, l'Amm.ne Comunale può richiedere l'avvio del procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle aree di attenzione archeologica rinvenute in data successiva all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

Art. 58 – Sistemi insediativi storici minori al 1823

Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i centri storici minori di:

- Batignano;
- Montepescali;
- Istia d'Ombrone;
- Alberese.

I predetti centri storici sono da considerarsi unici e pertanto da tutelare. A tal fine è stata individuata una fascia denominata "Area di inedificabilità assoluta", che risulta rappresentata graficamente negli elaborati grafici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000. Nella stessa, al fine della conservazione della percezione visiva del bene, è inibita la realizzazione di nuove costruzioni. Sugli edifici esistenti in tale fascia sono ammessi gli interventi previsti nelle schede purchè non comportino aumenti di volumetria. Per gli edifici non schedati sono ammessi gli interventi di cui all'art. 87 "Edifici privi di scheda/disciplina e procedimento di classificazione" ad esclusione di quelli che comportano ampliamenti volumetrici.

Art. 59 – Insediamenti e tracciati viari presenti al 1942

<u>Insediamenti aggregati e sparsi</u>

E' riconosciuto quale invariante strutturale del territorio il patrimonio edilizio presente al 1942, in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo compreso tra gli anni '60 e gli anni '80 del XX secolo. Il patrimonio edilizio presente al 1942 è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Costituiscono elementi di invarianza:

- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo, definite dalle caratteristiche plano altimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada, definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo, definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).

- Gli elementi di invarianza di cui al comma 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale (anche mediante ripristino degli elementi mancanti) nonché a valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.
- La disciplina di cui al Titolo IV della Parte II delle presenti norme e le previsioni sulle classi di intervento ammesse contenute nell'elaborato PR_05 garantiscono la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al presente articolo, con particolare riferimento agli elementi di invarianza di cui al comma 2.

Tracciati viari fondativi e gli elementi vegetazionali di arredo

- Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i percorsi, in genere di antica formazione, che hanno avuto un ruolo fondativo nei confronti dei centri abitati o delle frazioni, e che sono espressione di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno. I tracciati viari fondativi ancora presenti per la maggior parte del loro sviluppo, e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità, sono distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000.
- Sono considerate parti integranti di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.
- Costituiscono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:
    - i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate al comma 3 dell'art. 56;
    - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
    - le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
    - le cappelle, i tabernacoli e le croci votive presenti lungo il tracciato;
    - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
    - le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
    - la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.
- Gli elementi di invarianza di cui al comma 7 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, nonché a valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio. Eventuali tratti degradati dei tracciati viari fondativi devono essere assoggettati ad azioni di ripristino.
- I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento.
- Per le parti dei tracciati viari fondativi costituenti itinerari di interesse storico-culturale, le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell' art. 68. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

Tracciati viari vicinali e gli elementi vegetazionali di arredo

- Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le strade vicinali, in quanto componente identificativa del paesaggio locale e trama estesa di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare singoli edifici, borghi e centri abitati, nonché per raggiungere ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesaggistica ed ambientale. La viabilità vicinale, risultante dall'apposito repertorio comunale, è identificata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000. La rete della viabilità vicinale è rappresentata dai seguenti tracciati: 1 Barbaruta 1, 2 Barbaruta 2, 3 Marrucheto 2, 4 Paludine, 5 Palude Aperto, 6 Poggetti Nuovi 1, 7 Poggetti Nuovi 2, 8 Poggiale 2, 9 Principina 6, 10 Principina 7, 11 Principina 8, 12 San Carlo, 13 San Lorenzo, 14 Trappolaccia, 15 Voltina, 16 Banditella 1, 17 Banditella 2, 18 Banditella 3, 19 Barbicato, 20 Campore, 21 Casa Marconi, 22 Cerretale, 23 Crocino, 24 Essiccatore, 25 Giuncola, 26 Isolotto, 27 La Barca, 28 Mandrioli, 29 Molinaccio, 30 Montebottigli - Bronzone, 31 Pianacce, 32 Poggio Lungo, 33 Pratini Bassi, 34 Spergolaia, 35 Ulivi, 36 Valle delle Rose, 37 Vecchia Aurelia, 38 Volta di Sacco, 39 Ciclabile, 40 Fiumara, 41 Le Marze 1, 42 Le Marze 2, 43 Le Marze 3, 44 Pingrossino, 45 Principina 1, 46 Squadre, 47 San Leopoldo, 48 Banditella, 49 Casa Brucia, 50 Grancia di Montepescali 1, 51 Grancia di Montepescali 2, 52 Grancia di Montepescali 3, 53 Il Terzo 3, 54 Il Terzo 4, 55 Montepescali - Batignano, 56 Sinopie, 57 Versegge – Batignano, 58 Aiali, 59 Caprarecce, 60 Casette di Mota, 61 Casette di Mota 1, 62 Chiarini - Antenne, 63 Ciafarello, 64 Convento, 65 Della Nave, 66 Della Valle, 67 Fonte Bianca, 68 Grillese, 69 Il Terzo 1, 70 Il Terzo 2, 71 La Macchia 2, 72 Laghi, 73 Monteleoni, 74 Poggio alle Fosse, 75 Ruderi, 76 Santa Giovanna, 77 Scagliata, 78 Val di Rigo, 79 Voltino, 80 Casette di Mota 2, 81 Il Terzo 5, 82 Il Terzo 6.
- Sono considerate parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.
- Costituiscono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:
    - i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate al comma 3 dell'art. 56, come disciplinate dal successivo comma 16;
    - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
    - le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
    - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
    - le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
    - la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.
- Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni (anche mediante ripristino dei tratti degradati) nonché a valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.
- Fatte salve le ipotesi contemplate al successivo comma 16, le strade vicinali devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle, slarghi-parcheggio etc.. Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere superate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.

Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato di tratti di strade vicinali possono essere soddisfatte solo ove ricorrano particolari circostanze, quali ad esempio:

- la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
- le pendenze e/o i raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;
- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra Mondiale.

In ogni caso le variazioni di tracciato non devono apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiarie esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata, ed in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di percorsi preesistenti;
- allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitando significativi movimenti di terra;
- riproporre gli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.

Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere in ogni caso conservate nella loro connotazione di viabilità vicinale preesistente, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato.

Per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l’inerte tipico dei luoghi.

Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso. Sono comunque soggetti a conservazione i tabernacoli e le croci votive ancorché non individuate dalle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico.

Sulle strade vicinali deve essere garantito il pubblico transito: è pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati.

Per le strade vicinali, o parti di esse, costituenti itinerari di interesse storico-culturale, le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell’ art. 68. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

Art. 60 – Sistema insediativo della bonifica

Rete infrastrutturale

E’ riconosciuta quale invariante strutturale del territorio la rete dei percorsi storici di matrice rurale ricadente negli Ambiti testimoniali delle sistemazioni agrarie storiche di cui all’art. 50 che nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico. Sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Sono elementi di invarianza:

- l’andamento e la giacitura dei tracciati;
- la consistenza qualitativa degli allineamenti.

Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e simbolica, anche mediante azioni di ripristino degli elementi mancanti, nonché a valorizzazione culturale in

quanto capisaldi visivi del paesaggio. A tal fine, la tutela della rete dei percorsi storici di matrice rurale mira alla:

- individuazione dei percorsi storici per la definizione e conservazione degli andamenti e della giacitura dei tracciati;
- individuazione degli elementi vegetazionali associati tipici, quali siepi e filari alberati da tutelare.

Elementi vegetazionali di arredo

Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio gli elementi vegetazionali di arredo costituiti da individui appartenenti alle specie locali, quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, ovvero volti a formare confini, o, più in generale, a costituire forme di arredo e decoro ricadenti negli Ambiti testimoniali delle sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 50. Gli elementi vegetazionali di arredo possono essere costituiti sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme e nel loro ruolo di complemento ad architetture di pregio costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico. Sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Sono elementi di invarianza:

- le specie arboree esistenti con le caratteristiche di cui al primo comma;
- le sedi di impianto e la consistenza quantitativa degli allineamenti o delle associazioni areali;
- le sistemazioni del suolo finalizzate alla formazione delle sedi di impianto.

Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, anche mediante azioni di ripristino degli elementi mancanti, nonché a valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio. A tal fine:

- l'impianto di alberature e siepi è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo l'allineamento storicizzato;
- eventuali recinzioni aventi rilevanza di memoria storica devono essere conservate e restaurate.
- i percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le formazioni arboree decorative e gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planolatimetrici, evitando l'introduzione di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico.

Reticolo idraulico minore: canalette irrigue e canali artificiali

Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio il reticolo delle canalette irrigue e dei canali artificiali, nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo

visivo e simbolico ricadenti negli Ambiti testimoniali delle sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 50. Sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000.

- Sono elementi di invarianza:
  - le canalette irrigue;
  - i canali artificiali;
  - la vegetazione ripariale.
- Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, anche mediante azioni di ripristino degli elementi mancanti, nonché a valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio. A tal fine si persegue la tutela della rete dei fossi e dei canali derivanti dalla bonifica che rappresentano un sistema di connessione ecologica, attraverso gli interventi di rinaturalizzazione o il potenziamento della vegetazione ripariale delle sponde dei principali corsi d'acqua.

Sistema insediativo

- Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio la maglia poderale e i nuclei agricoli ricadenti negli Ambiti testimoniali delle sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 50, nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico. Sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000.
- Sono elementi di invarianza:
  - la maglia e le trame agricole;
  - i mosaici agrari;
  - le forme insediative.
- Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e simbolica, nonché a valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio. A tal fine si persegue la conservazione e ripristino dei valori storico – culturali ed estetico – percettivi espressi dal territorio rurale che conservano caratteri e organizzazione della maglia agricola con particolare riferimento agli ambiti rurali di pianura connotati da assetti storici riconducibili alla Riforma Agraria dell'Ente Maremma. In particolare:
  - promozione e incentivazione per il mantenimento, la leggibilità e la valorizzazione degli assetti e i rapporti tra usi e trame agricole che caratterizzano lo specifico ambito in oggetto;
  - definizione di regole per l'inserimento dei nuovi edifici rurali avendo cura in particolare di prescrivere localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;
  - ricorso a tipologie compatte riferibili ai modelli dell'ambito in oggetto;
  - rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali ed utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche;

- attività agricola maggiormente idonea alla conservazione dei paesaggi agrari, dell'ambiente e dello spazio rurale caratterizzato dalla permanenza di assetti agrari tradizionali;
- conservazione e valorizzazione della struttura agraria tradizionale, e degli assetti e dei rapporti tra usi e trame agricole che caratterizzano lo specifico contesto paesaggistico locale;
- la conservazione e valorizzazione dei mosaici agrari e le formazioni vegetali tradizionali;
- la puntuale disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio con particolare riferimento agli edifici storici.

Manufatti idraulici storicizzati

I manufatti antichi di ingegneria idraulica di epoca preindustriale caratterizzanti le forme di utilizzazione dell'energia idraulica sono soggetti a valorizzazione culturale in quanto testimonianza di saperi produttivi e di archeologia industriale e sono riconosciuti come invarianti strutturali del territorio ricadenti anche negli Ambiti testimoniali delle sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 50. Tali opere e manufatti sono distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e sono in particolare rappresentati da:

- Idrovore: di Cernia, di Casotto Venezia, di Squadre Basse, di Barbaruta;
- Ponte Tura.

Costituiscono elementi di invarianza:

- i caratteri morfotipologici dei complessi edilizi;
- le connesse opere idrauliche di intercettazione, canalizzazione e caduta dell'acqua;
- gli accessi e la viabilità di servizio.

Su tali manufatti sono consentiti interventi di recupero e valorizzazione che garantiscano la tutela degli elementi di invarianza nella loro consistenza materiale, nonché il ripristino degli eventuali elementi mancanti.

CAPO II - INVARIANZA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

Art. 61 – Sistema dunale

Pineta litoranea a conformazione regolare e vegetazione del sistema dunale

La pineta litoranea e la vegetazione del sistema dunale, ricadenti anche nell'Ambito del mare di cui all'art. 52, sono distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000. Sono riconosciute come invarianti strutturali del territorio soggette a valorizzazione e conservazione l'impianto forestale di conformazione regolare prevalentemente costituito da fustaia di pino marittimo e domestico e le peculiarità della vegetazione del sistema dunale.

Sono ammessi:

- interventi e opere di protezione della vegetazione arbustiva esistente anche attraverso opere di schermatura frangivento;
- interventi e opere rimboschimento anche con l'ausilio di materiali naturali finalizzati ad evitare la circolazione libera del vento nella pineta;
- interventi di consolidamento del fronte duna verso il mare, in forma stabile, anche attraverso il ripristino di muretti e piccoli manufatti realizzati a tal scopo;
- interventi di sistemazioni a verde che oltre a garantire una funzione stabilizzante assolvano funzioni di barriera antivento;
- interventi di rimpianto al piede dunale di siepi a cespuglio al fine di ottenere cordoni di protezione ai fenomeni di scalzamento;
- interventi e opere di bonifica del verde esistente;
- interventi e opere per il miglioramento del suolo finalizzati a favorire la fertilità e la migliore sopravvivenza della vegetazione, la messa a dimora di nuovi individui arborei e arbustivi, favorendo l'insediamento di vegetazione pioniera;
- realizzazione di percorsi obbligati, realizzati con paletti e filagne di castagno, che potranno consentire l'accesso al mare e delle piazzette di sosta per favorire la permanenza dei fruitori.

Per gli interventi da attuare in queste aree, si stabilisce quanto segue:

- in presenza di attività antropiche, è vietata ogni forma di demolizione anche parziale delle dune ad eccezione per le opere idrauliche di rilevante importanza e in presenza di lavori per le condotte interrate di scarico e di approvvigionamento idrico dal mare che comunque dovranno comportare il ripristino morfologico del sistema dunale, prescrivere il mantenimento del cuneo morfo-vegetazionale e in caso di degrado il ripristino previa recinzione;
- sono vietate le penetrazioni veicolari in direzione ortogonale alla linea di costa nelle dune fisse e in luoghi limitati in modo da non produrre danneggiamenti diretti alle dune.
- interventi sui percorsi di attraversamento esistenti dovranno essere finalizzati a migliorare l'accesso, affinché sia possibile usufruire del "verde" sotto i vari aspetti: ecologico, sanitario, turistico ricreativo, paesaggistico, didattico.
- è vietato ogni intervento che possa influire sul fenomeno dell'erosione, che comporta un lento processo di degradazione dei materiali costituenti il terreno, sotto l'azione congiunta del vento, dell'acqua meteorica e delle onde del mare;
- potranno essere attuati gli interventi di protezione dai venti di mare, attraverso barriere e formazione di una fascia di macchia sul retro;
- a seguito di interventi sulla vegetazione dovranno essere impiegate specie autoctone, che in virtù di una loro resistenza ai venti salsi, e all'azione battente delle sabbie, consentano nel contempo protezione dell'entroterra e capacità di sviluppo e resistenza;

- sono ammessi tutti gli interventi per dare protezione alla vegetazione arbustiva esistente e soprattutto in fronte mare anche attraverso opere di schermatura e frangivento;
- la eventuale realizzazione degli accessi al mare dovrà avvenire mediante una sovrapposizione di due tratti della barriera, per evitare che i venti filtrino liberamente nella pineta;
- sono ammessi gli interventi di arricchimento vegetale dell'area che dovrà essere orientato secondo tre direttrici principali: bonifica del verde esistente, miglioramento del suolo, per favorirne la fertilità e indirettamente una migliore sopravvivenza della vegetazione,
- potenziamento del verde attraverso la messa a dimora di nuovi individui, favorendo l'insediamento di vegetazione pioniera;
- sono ammessi gli interventi di miglioramento della viabilità pedonale esistente al fine di garantire l'accesso al mare;
- sono ammessi interventi per l'inserimento di nuovi percorsi pedonali per il collegamento mare/città;
- sono ammessi tutti gli interventi di difesa e alla manutenzione e di arredo funzionali alla conservazione delle pinete e al loro corretto uso;
- sono ammesse le recinzioni per la protezione delle pinete;
- sono ammessi gli interventi per tagli colturali e di produzione e per la raccolta dei prodotti secondari, nel rispetto dei limiti di legge;
- con finalità di miglioramento della fruizione, della visita e della percorrenza delle pinete, è ammessa l'installazione della cartellonistica, e la individuazione e realizzazione di aree di sosta attrezzata;
- sono ammesse anche opere di riqualificazione e recupero delle aree e dei fabbricati esistenti rilegate ad attività di pubblico esercizio, sports e tempo libero nel pieno rispetto dei criteri elencati ai commi precedenti.
- I suddetti interventi dovranno garantire il mantenimento dello stato attuale dei luoghi, dovranno avere carattere di stagionalità, non dovranno comportare opere interrate di fondazione e dovranno essere realizzati con materiali naturali coerenti con il contesto ambientale tutelato.

<u>Duna</u>

La duna è distinta con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e ricade anche nell'Ambito del mare di cui all'art. 52. La stessa è riconosciuta quale invariante strutturale del territorio in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico

Per le aree dunali sono prescritti gli interventi di cui al precedente comma 2 e 3. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi edilizi come disciplinato nel presente regolamento, nel rispetto dei seguenti criteri:

a. che l'intervento operi comunque il consolidamento e il ripristino degli assetti geologici esistenti;

b. che l'intervento sia supportato da dettagliato studio geologico e idrogeologico che dimostri ove esistenti, il mantenimento dei corsi d'acqua che arrivano al mare; il mantenimento e il ripristino della vegetazione spondale;

c. in queste aree permane il divieto della realizzazione di impianti di smaltimento dei reflui mediante sub-irrigazione tipo imhoff; il divieto di emungimento dalle falde idriche; il divieto della realizzazione di volumi interrati;

d. qualsiasi intervento in queste aree non potrà intercludere il sistema dei percorsi e degli accessi al mare,

e. qualsiasi intervento dovrà garantire prioritariamente il recupero e la riutilizzazione dei percorsi esistenti di accesso al mare, utilizzando pavimentazioni che non comportino impermeabilizzazione dei suoli;

f. l'intervento dovrà dimostrare la tutela prioritaria delle risorse idriche esistenti, evitando come già detto sopra qualsiasi forma di prelievo dalle falde e soprattutto dimostrando prioritariamente la verifica del bilancio idrico e le soluzioni apportate per garantire l'approvvigionamento;

g. l'intervento dovrà dimostrare prioritariamente l'assenza di prelievo della sabbia dal sito e qualsiasi modifica ai sistemi dunali esistenti;

h. l'intervento dovrà comunque contenere specifico apposito atto d'obbligo o convenzione che garantisca la realizzazione delle opere di tutela ambientale contemporaneamente all'esecuzione degli interventi edilizi.

Per queste aree si prescrive inoltre:

a. il consolidamento del fronte duna verso il mare in forma stabile;

b. il rimpianto di siepi a cespuglio, al piede dunale, per ottenere cordoni di protezione ai fenomeni di scalzamento;

c. la messa a dimora di nuove essenze arboree e arbustive autoctone per l'insediamento di vegetazione pioniera.

Art. 62 – Sistema umido

<u>Paludi e aree acquitrinose ad alta vulnerabilità ambientale</u>

Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio in quanto risorse di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico. Sono individuate con la dicitura "paludi e acque acquitrinose ad alta vulnerabilità ambientale" con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Costituiscono elementi di invarianza:

- la Riserva Naturale della Diaccia Botrona;
- le aree paludose residue retrodunali costiere;
- le aree paludose ricadenti nell'ambito della bocca del fiume Ombrone all'interno del Parco Regionale della Maremma.

- Il Padule della Diaccia Botrona unitamente alla sua area contigua appartiene al sistema delle Riserve Naturali della Provincia di Grosseto (istituita con D.C.P. n° 17 del 27/02/96) ed è classificata come Area di Reperimento ed Area di Rilevante Pregio Ambientale dal PTC. In questa area si applicano le disposizioni di cui al "Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali della Provincia di Grosseto" approvato con D.C.P. n° 73 del 28/11/2001 e s.m.i..
- Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica, nonché a valorizzazione culturale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio. All'interno degli ambiti paludosi di cui al presente articolo è vietata:
    - la costruzione di nuovi pozzi per l'emungimento delle acque sotterranee;
    - la modifica del reticolo idrografico;
    - le nuove costruzioni;
    - le trasformazioni morfologiche e ambientali;
    - i depositi anche temporanei di materiali di rifiuto e rottami.
- Negli ambiti di cui al presente articolo è ammesso:
    - gli interventi di sistemazione idraulica ai fini della riduzione del rischio idraulico sulla base di progetti approvati dai competenti Enti di controllo;
    - le attività agricole che utilizzano metodi di agricoltura biologica con sistemi di irrigazione a basso consumo idrico.

Art. 63 – Sistema vegetazionale

Corridoi biologici: vegetazione ripariale

- Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio gli "ambiti perifluviali" intendendosi per tali le aree comprendenti e circostanti i principali corsi d'acqua del territorio comunale, in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico e di rete ecologica. Tali ambiti si configurano come fasce di consistenza variabile connotate dagli assetti geomorfologici propri delle aree ripariali nonché dalle caratteristiche vegetazionali e paesaggistiche connesse con la prossimità di un corso o di uno specchio d'acqua. Sono individuati con la dicitura "vegetazione ripariale" con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000.
- Costituiscono elementi di invarianza, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:
    - la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci (acque salmonicole) di cui alla normativa vigente;
    - le sistemazioni planoaltimetriche del terreno, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;
    - le formazioni arboree di ripa e di golena, quando non in contrasto con le disposizioni in materia di prevenzione e contenimento del rischio idraulico;
    - le superfici libere golenali;
    - la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.

Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica, nonché a valorizzazione culturale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio. All'interno degli ambiti perifluviali di cui al presente articolo è vietata:

a. ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo (ivi compresi gli annessi agricoli di cui all'art. 130) con la sola eccezione degli interventi di cui al successivo comma 4;
b. l'installazione dei manufatti agricoli di cui all'art. 132;
c. l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 133;
d. l'esecuzione di scavi, di rinterri, e di opere di modificazioni del suolo in genere, anche connessi l'attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito, con la sola eccezione degli interventi di compensazione o di regimazione idraulica;
e. l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito.

Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui alla Parte IV delle presenti norme, è consentita, ove espressamente ammessa dalle disposizioni di tale Parte, l'installazione delle serre stagionali e/o fisse di cui all'art. 131.

Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di interventi di nuova edificazione esclusivamente nei seguenti casi, ferme restando comunque le limitazioni e/o prescrizioni di cui alla Parte III delle presenti norme:

- per le realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale;
- per gli interventi previsti nelle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi", o nelle "Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", a condizione che gli interventi contribuiscano al raggiungimento degli obiettivi di tutela e di valorizzazione di cui al presente articolo;
- per le finalità e nei limiti consentiti dai piani e programmi di settore di cui all'art. 4.

Per gli ambiti perifluviali che ricadono nel territorio aperto le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle norme di cui alla Parte IV. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

Grandi complessi boscati

Costituiscono invarianti strutturali del territorio i "boschi densi", intendendosi per tali le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, nonché per la diversificazione ed articolazione delle specie arboree e arbustive presenti. Tali formazioni forestali, di rilevante valore ambientale e paesaggistico, sono identificate con la denominazione di "grandi complessi boscati", sono distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Costituiscono elementi di invarianza:

- la destinazione forestale del suolo;
- la composizione floristica del soprasuolo;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alle aree.

- Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela, finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono fatti salvi gli interventi derivanti da motivate esigenze colturali e/o di sicurezza ai fini della prevenzione degli incendi.
- I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 139 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 138, ove comprendenti porzioni di "grandi complessi boscati", prevedono adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale, privilegiando le seguenti attività:
    - governo del bosco e del sottobosco;
    - prevenzione degli incendi boschivi;
    - pratiche fitosanitarie;
    - tutela degli alberi monumentali;
    - sistemazioni idraulico-forestali;
    - riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
    - miglioramento qualitativo dei soprasuoli forestali;
    - recupero delle aree percorse dal fuoco;
    - prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.)
    - manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.
- Ferma restando la tutela degli elementi di invarianza, ai "grandi complessi boscati" si applica la disciplina di cui all'art. 128.

Vegetazione palustre

- E' riconosciuta quale invariante strutturale del territorio la vegetazione palustre in quanto regno di biodiversità per ogni classe animale, per molte specie d'interesse floristico, e per habitat di rilevanza comunitaria quali le estensioni di praterie ad alte erbe palustri. Il canneto palustre assieme a nuclei di vegetazione palustre tipica delle zone umide, offre siti di rifugio e nidificazione per molte specie di avifauna acquatica e di passeriformi di canneto
- Sono elementi di invarianza le specie vegetazionali esistenti con le caratteristiche di cui al precedente comma.

Filari alberati

- Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le formazioni arboree costituite da individui appartenenti alle specie locali, quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, ovvero volti a formare confini, o, più in generale, a costituire forme di arredo e decoro. Le formazioni arboree decorative possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme e nel loro ruolo di complemento ad architetture di pregio costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico. Sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000.
- Sono elementi di invarianza:
    - le specie arboree esistenti che presentano le caratteristiche di cui al precedente comma;

- le sedi di impianto e la consistenza quantitativa degli allineamenti o delle associazioni areali;
- le sistemazioni del suolo finalizzate alla formazione delle sedi di impianto.

Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, anche mediante azioni di ripristino degli elementi mancanti, nonché a valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio. A tal fine:

- l'impianto di alberature e siepi è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo l'allineamento storicizzato;
- eventuali recinzioni aventi rilevanza di memoria storica devono essere conservate e restaurate. Non è consentita la realizzazione di nuove recinzioni;
- i percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le formazioni arboree decorative e gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planolatimetrici, evitando l'introduzione di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico.

Art. 64 – Colture agrarie storiche

Oliveti tradizionali (con glacis olivetati a sud di Batignano)

Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le aree ad oliveto comprendenti le aree in cui la coltivazione dell'olivo è prevalente ed a cui si riconosce, oltre all'interesse produttivo, un particolare valore paesaggistico - ambientale. Sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000.

In tali aree non sono consentite:

- le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti;
- la costruzione di nuove strade fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità;
- le trasformazioni morfologiche e ambientali;
- le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura;

In tali aree sono consentite:

- il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica e delle strade vicinali e di servizio;
- le attività agricole di coltivazione degli olivi e di mantenimento dei terreni;
- le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;
- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse, purché interrate, quali: le reti di trasporto energetico, le reti di acque potabili ed irrigue, le reti di acque luride, ecc.; gli

impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio;

- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la costruzione di fabbricati agricoli.

Art. 65 – Geotopi ed altre emergenze geologiche catalogate dalla Provincia di Grosseto

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio i seguenti "geotopi" e le emergenze geologiche catalogate dalla Provincia di Grosseto, appositamente identificati nell'elaborato PR_04 "Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali":
   - Il sistema delle acque termali e sorgive
   - Aree di alimentazione delle sorgenti idropotabili
   - Gli scogli delle Formiche di Grosseto
   - La cava storica di "marmo" brecciato a Poggio Mosconcino
   - Emergenza geologica della "Grotta del danese"
   - Emergenza geologica della "Cavita' di Roselle"
   - Emergenza geologica di "Roselle-Grotta Primavera"
   - Emergenza geologica "Sinkhole loc. Bottegone"
   - Emergenza geologica della "Diaccia Botrona"
2. I geotopi sono oggetto di tutela e salvaguardia integrale, evitando manomissioni di qualsiasi natura.
3. Compatibilmente con le esigenze di conservazione e valorizzazione del bene paesaggistico e ambientale dei geotopi e delle altre emergenze geologiche è ammessa esclusivamente la realizzazione di percorsi escursionistici e di didattica ambientale in terra battuta o pietrame, senza che siano necessari sbancamenti e/o movimenti terre significativi e tali da mutare l'assetto geomorfologico, e la realizzazione lungo il percorso di minime attrezzature in legno per la sosta pedonale. Saranno fatti salvi gli interventi mirati alla difesa del suolo ed alla messa in sicurezza dei luoghi, a condizione che gli stessi interventi favoriscano le migliori condizioni di conservazione e fruibilità dei siti sopra elencati.
4. La previsione dell'elaborato Pr_6 (Roselle) "Area di Recupero Mosconcino Rc_01h" è soggetta alle norme del presente articolo, pertanto l'intervento di recupero è consentito nell'ambito delle aree di sedime (e relative pertinenze delle strutture e degli impianti di cava esistenti).

CAPO III - INVARIANZA SOCIO - CULTURALE

Art. 66 – Ambiti di valore antropico

1. Sono riconosciute quali invarianti socio culturali del territorio i seguenti elementi appositamente identificati nell'elaborato PR_04 "Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali":

- I centri storici;
- I quartieri pianificati;
- Le attrezzature di interesse collettivo;
- Edifici rilevanti (L'Osservatorio astronomico);
- Siti religiosi (Il Romitorio di Santa Maria, La Comunità di Nomadelfia);
- Le fattorie (Fattoria la Grancia, Fattoria degli Acquisti, Fattoria della Spergolaia, Magazzini di Alberese, Fattoria di Poggio Cavallo);
- Le opere idrauliche (Il diversivo);
- I Parchi urbani;
- I Valori ambientali.

Tali elementi rappresentano caratteri identitari della cultura locale e caratterizzano ed identificano il patrimonio socio culturale di cui è favorita la conservazione ed il consolidamento. Tali obiettivi sono perseguiti dalle ulteriori norme del presente Regolamento Urbanistico.

Art. 67 – Aree pubbliche centrali degli insediamenti

Sono riconosciuti quale invariante strutturale del territorio gli elementi ordinatori dello spazio pubblico, in quanto componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata di relazioni sociali, culturali ed economiche. Le porzioni di spazio pubblico così definite, costituenti elementi fondamentali di riferimento ai fini della riqualificazione dei singoli insediamenti, sono distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000, in:

- Spazi pubblici centrali
- Connettività

Costituiscono elementi di invarianza:

- la proprietà pubblica;
- l'utilizzazione per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose;
- le pavimentazioni, gli elementi di decoro e simbolici, nonché le sistemazioni in genere aventi rilevanza di memoria storica;
- le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate.

Nell'elaborato di PR_07 denominato "Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" sono altresì individuati in dettaglio gli elementi costitutivi delle principali aree pubbliche di cui al comma 1.

Nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al comma 2, negli insiemi spaziali di cui al presente articolo è favorito l'esercizio delle seguenti attività:

- il pubblico passaggio con eventuale esclusione dei veicoli a motore;
- la sosta connessa a relazioni di tipo sociale, culturale, economico, etc.;
- le manifestazioni pubbliche, sociali, culturali e religiose;

- i mercati all'aperto;
- l'uso del suolo pubblico per pubblici esercizi.

Nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al comma 2, gli insiemi spaziali di cui al presente articolo sono individuati quali ambiti territoriali per la formazione di Centri commerciali naturali di cui al Capo XIII della legge regionale n. 28/2005

Gli elementi di invarianza di cui al comma 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e simbolica. Sono altresì oggetto di valorizzazione culturale e sociale in quanto luoghi della centralità urbana e di identificazione della comunità locale.

Gli interventi sugli elementi ordinatori dello spazio pubblico sono essenzialmente finalizzati:

- alla tutela e/o al recupero degli elementi di invarianza cui al comma 2;
- alla valorizzazione degli elementi qualitativi e/o identitari eventualmente presenti;
- al rafforzamento del ruolo strutturante e ordinatore nei confronti dell'ambito insediativo di riferimento;
- alla creazione di un sistema integrato di relazioni funzionali a livello urbano e territoriale;
- alla formazione o al ripristino di una identità formale unitaria.

Nell'elaborato PR_07 sono contenute le indicazioni di massima per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico, riferite ad una serie di insiemi spaziali particolarmente significativi e/o strategici per gli equilibri insediativi del contesto urbano di riferimento. Tali indicazioni progettuali sono spesso riferite anche agli elementi ordinatori di cui al presente articolo. In presenza di "tessuto antico", "tessuto storico", "tessuto storico unitario", si applicano altresì le disposizioni degli artt. 71, 72, 73.

Art. 68 – Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti

Sono luoghi assunti come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio e, come tali, fattori d'identità.

In quanto caposaldi percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali dei paesaggi. Sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR04 su base C.T.R. in scala 1:10.000:

- Percorsi;
- Punti.

Sono elementi di invarianza:

- la libera accessibilità dei luoghi;
- l'assenza di ostacoli alla visione;
- la tutela dall'inquinamento luminoso.

In corrispondenza dei tratti panoramici e dei punti visuali non è ammessa alcuna nuova costruzione o sopraelevazione di costruzioni esistenti, compresi tralicci, antenne, ripetitori, cartelli pubblicitari, il cui punto più alto superi la linea che si diparte dal ciglio a valle della strada o dall'area scoperta pubblica, o del punto visuale emergente con un angolo di 20° sotto l'orizzonte,

per una profondità di 100 m. misurati sull'orizzontale. Tale disposizione si applica sull'intero territorio con esclusione delle aree pianeggianti.

Art. 69 – Il sistema degli usi civici

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali i territori demaniali e le aree gravate da usi civici ai sensi delle norme vigenti. Sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:10.000:
    - Terre private gravate per utilizzazione agraria
    - Terre private gravate per utilizzazione silvopastorale
    - Demanio civico per utilizzazione agricola e altre utilizzazioni
    - Demanio civico per riutilizzazione silvopastorale
2. Sono elementi d'invarianza:
    - la consistenza quantitativa e qualitativa degli elementi del patrimonio territoriale presenti
    - i rapporti culturali, sociali ed economici con le comunità locale
    - la destinazione agricola, forestale e pastorale dei suoli.
3. Le disposizioni del presente articolo sono fatte salve nel caso in cui vi siano interventi di modifica alla consistenza quantitativa dei demani, iniziate alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico per le quali si osservano le procedure di cui alla normativa regionale vigente, concernente l'alienazione di beni pubblici.

TITOLO III – DISCIPLINA DEI TESSUTI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 70 – Aree urbane / contenuti e finalità

Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano riconosciuta dalla collettività locale. Corrispondono alla porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio così come definita all'art. 2 comma 1 lett. a) delle presenti norme. Le aree urbane, individuate con apposito segno grafico alla tavola denominata PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000, comprendono:

- il capoluogo (Grosseto)
- i centri abitati minori (Montepescali, Batignano, Braccagni, Istia d'Ombrone, Roselle, Rispescia, Alberese, Principina a Mare, Marina di Grosseto, San Martino, Il Cristo, Casalecci, Stiacciole, Principina Terra)
- i nuclei individuati in cartografia come tessuti rurali.

Ricadono inoltre nelle aree urbane, costituendone parte integrante, le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000:

- aree per le infrastrutture per la mobilità;
- aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse comune;

Ricadono o interessano altresì le aree urbane i seguenti ambiti strategici di sviluppo del territorio:

- aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi;
- aree TRb / Trasformazione degli insediamenti balneari;
- aree TRp / Trasformazione degli assetti insediativi pubblici;
- aree TRprg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi;
- aree TRprgv / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree TRs / Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard;
- aree TRv / Trasformazione degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi;
- aree TRpr/prg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi produttivi;
- aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali;

- aree RCp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali pubblici;
- aree RCprg / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali;
- aree RCprgv / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree RCs / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali a standard;
- aree RCv / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree RCvp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale;
- aree Rpa / Aree a ripristino ambientale;
- aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;

3bis. “nelle ‘aree TR / trasformazione degli assetti insediativi’; ‘aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali’; aree RC/ recupero degli assetti insediativi: si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive ‘schede normative e di indirizzo progettuale di cui all’elaborato PR_06. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, nelle more dell’attuazione del loro contenuto, sugli edifici principali esistenti, sono consentiti gli interventi di cui alla rispettiva classe di appartenenza e comunque non ammettendo interventi superiori a quanto ammesso all'art. 9 del DPR 380/2001.

Nelle aree urbane gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono orientati al conseguimento di elevati livelli di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, al superamento dei fenomeni di degrado, al completamento, al riequilibrio e/o alla ridefinizione degli assetti insediativi e infrastrutturali. Ai fini della tutela e valorizzazione degli insediamenti il Regolamento Urbanistico persegue il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità in termini di:

- dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano;
- dotazione e diversificazione delle attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse collettivo;
- dotazione di esercizi commerciali (in particolare quelli di vicinato), attività terziarie, direzionali, turistico-ricettive;
- contenimento dell’impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia della risorsa idrica;
- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l’adduzione idrica, per il riutilizzo delle acque reflue;
- dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- utilizzazione di materiali edilizi e requisiti delle costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il comfort igrometrico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente;

- eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- qualità dell'architettura contemporanea, con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche, anche mediante attivazione di strategie premiali finalizzate alla sostituzione dei tessuti edilizi di recente formazione, ovvero alla loro riqualificazione e/o adeguamento agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- riqualificazione morfologica e razionalizzazione dei tessuti produttivi.
- nel Tessuto Antico, in caso di interventi di sostituzione edilizia, se ammessi dalla classe assegnata ai singoli edifici, è prescritto il Piano di Recupero.

4.bis Ai fini di tutela e valorizzazione degli insediamenti, il RU, nei 'territori di bonifica' (di cui alla carta geomorfologica) non ammette la realizzazione di locali seminterrati ed interrati ad uso abitativo o locali accessori alla residenza, con esclusione di autorimesse pertinenziali e impianti tecnologici; prescrive di realizzare il piano di calpestio di nuovi manufatti a 30 cm dal piano di campagna circostante, salvo diversa prescrizione, derivante da eventuali e puntuali studi idraulici allegati alle pratiche edilizie, che potrà determinare un valore superiore.

Gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente garantiscono l'integrità fisica dei suoli e delle risorse naturali ed essenziali del territorio, nonché la tutela e/o la valorizzazione delle invarianti strutturali presenti. Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, perseguono il riequilibrio ambientale e paesaggistico (anche attraverso il contenimento o l'eliminazione dell'inquinamento acustico, luminoso o visuale) e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

Le aree urbane sono qualificate e connotate dalla presenza delle invarianti strutturali, individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e disciplinate dal Titolo II della Parte Seconda delle presenti norme

Le attività e gli usi ammessi nelle aree urbane sono indicati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree e sono dettagliati nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme.

Sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici, disciplinati dalle norme di cui ai Capi II, III, e IV del Titolo VI della Parte Seconda:

- edificazione esistente a destinazione turistico - ricettiva nelle aree urbane;
- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale;
- aree esistenti per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto

Fatte salve le disposizioni di cui al Titolo II della Parte II, e di cui ai Titoli II e III della Parte III sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

Al fine di assicurare il rispetto della vigente normativa in materia di tutela della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 113 e 114 delle presenti norme, la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi deve tener conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, nonché:

- in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto dei valori limite e degli obiettivi di qualità fissati per il campo magnetico dalla

normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso;

- in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, tali interventi sono subordinati alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

La disciplina delle aree urbane è indicata nelle disposizioni di cui al presente Titolo e nelle disposizioni relative alle aree richiamate ai precedenti commi 1, 2 e 3 ed è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) alle aree urbane contenute nelle presenti Norme e nei relativi allegati.

In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

CAPO II – TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 71 - Tessuto antico

Parte I - Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

Sono le parti delle aree urbane (capoluogo, centri abitati minori, nuclei, etc.), in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano) o comunque risalente ad epoca antecedente la fine dell'ottocento. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

Il "Tessuto antico", individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprende in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale. Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

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

Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli II e IV della Parte II, nei 'tessuti antichi' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate dalla Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme:

- residenza;
- attività turistico ricettive;
- attività direzionali;
- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq di SV;

- attività di servizio.

Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella detta “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d’uso in una di quelle ammesse.

Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita. Sugli edifici di classe 5, 6 e 7 sono altresì consentiti interventi di sostituzione edilizia, che devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali del contesto preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell’intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.).

Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio posteriore al 1943 devono garantire:

- il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- l’eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV della Parte II, per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti in oggetto sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma, i seguenti interventi:

a. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 86;
b. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere non costituenti volume.

Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento, nonché la conservazione dell’autenticità storico – costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell’edificio e/o del complesso edilizio. Per gli interventi deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l’intera area di pertinenza dell’edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

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

Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. E’ comunque fatta salva la facoltà dell’autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui la terrazza sia ricavata sulla copertura di un corpo di fabbrica sottostante e costituisca accesso esclusivo ad unità immobiliari collocate al piano primo.

In tali casi l'intervento deve risultare comunque compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.

- Non è consentita la realizzazione di cantine, vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è ammessa solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti.
- All'interno del "Tessuto antico" non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione di cui all'art. 114 delle presenti norme.
- Fermo restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalla Classificazione degli edifici delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, non è consentito:
    - l'aumento della volumetria;
    - la nuova edificazione, ad eccezione della sostituzione edilizia;
- In presenza del "Tessuto antico" gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici "PR_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:
    - le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
    - l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm.ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.
- Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato "PR_07" sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.

Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

- Sono le parti delle aree urbane (capoluogo, centri abitati minori, nuclei, etc.), in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano) o comunque risalente ad epoca antecedente la fine dell'ottocento. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.
- Il "Tessuto antico", individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprende in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale. Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:
    - degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
    - della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli II e IV della Parte II, nei 'tessuti antichi' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate dalla Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme:

- residenza;
- attività turistico ricettive;
- attività direzionali;
- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita;
- attività di servizio.

3bis Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;
- i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
- le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella detta "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita. Sugli edifici di classe 5, 6 e 7 sono altresì consentiti interventi di sostituzione edilizia, che devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali del contesto preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.).

Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio posteriore al 1943 devono garantire:

- il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

- Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV della Parte II, per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti in oggetto sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma, i seguenti interventi:

  c. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;

  d. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere non costituenti volume.

- Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento, nonché la conservazione dell'autenticità storico – costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio. Per gli interventi deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

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

- Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui la terrazza sia ricavata sulla copertura di un corpo di fabbrica sottostante e costituisca accesso esclusivo ad unità immobiliari collocate al piano primo. In tali casi l'intervento deve risultare comunque compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.

- Non è consentita la realizzazione di cantine, vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici preferibilmente interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è ammessa solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti.

- All'interno del "Tessuto antico" non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione di cui all'art. 114 delle presenti norme.

- Fermo restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalla Classificazione degli edifici delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, non è consentito:

  - l'aumento della volumetria;

  - la nuova edificazione, ad eccezione della sostituzione edilizia;

- In presenza del "Tessuto antico" gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici "PR_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:

  - le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;

- l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm.ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.

Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato "PR_07" sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.

Art. 72 - Tessuto storico

Parte I - Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

Sono le parti delle aree urbane (capoluogo, centri abitati minori, nuclei, etc.), in cui prevale una edificazione di epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. I 'tessuti storici', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale.

Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

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

Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli II e IV della Parte II, nel "Tessuto storico" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme:

- residenza
- attività turistico-ricettive,
- attività direzionali,
- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq di Sv;
- attività di servizio

Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella detta "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,

nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:

a. non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione; sono ammessi gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonchè all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, realizzati secondo le norme nazionali e regionali vigenti in materia, mediante modifica dei prospetti sugli spazi pubblici, se risulta dimostrato che tali interventi non possono essere realizzati a tergo degli edifici o sulle pareti non visibili dalla pubblica via;

b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale;

b1. E' ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali per i soli edifici in classe 4.

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 5 a 6 compresa:

c. è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali, come definite dall'art. 35 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 75 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni edificio così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio di cui all'elaborato PR05 ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale ed è realizzabile solamente a condizione che:

   - la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non comportino rialzamenti della linea di gronda, superiori a cm 30, e non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;
   - l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
   - le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;

d. dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;

e. ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
- non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme;

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta all'incremento volumetrico una tantum di cui alla precedente lettera c) fermo restando quanto indicato alla precedente lett. d).

Sugli edifici di classe 5, 6 e 7 sono altresì consentiti interventi di sostituzione edilizia che devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali del contesto preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.).

6bis: Per gli edifici esistenti di classe 5, 6 e 7 con destinazione funzionale non compatibile con quelle ammesse dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni per il tessuto storico, è altresì ammissibile il trasferimento, anche parziale, in una delle aree di trasformazione TR dell'UTOE della Sul ammissibile al fine di decongestionare il tessuto. Per tale finalità, si ammette una premialità con un incremento della Sul trasferita del 20%. Le aree così liberate, saranno riutilizzate per la realizzazione di posti auto privati ai sensi della L.122/'89.

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

Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio posteriore al 1943 devono garantire:

- il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV della Parte II per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi:

a. interventi urbanistico - edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;

b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una superficie non superiore a 10 mq., un'altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per

la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

c. realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;

d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento o comunque all'interno di aree di pertinenza purché con copertura a verde (giardino pensile a raso) ammettendo a tale scopo anche la trasformazione di superfici già esistenti;

e. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

All'interno del "Tessuto storico" non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione di cui all'art. 114 delle presenti norme.

Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

Non sono ammesse nuove edificazioni a completamento dei lotti interclusi all'interno del tessuto urbano delimitato dai Viali come individuato dal piano strutturale "Grosseto entro i Viali".

In presenza del "Tessuto storico" gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici "PR_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:

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

Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato "PR_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" delle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.

Nei lotti edificati alla data di approvazione del RU, con edifici principali di classe 6, di massimo due elevazioni (compreso il livello dei così detti "depositi occasionali") è ammessa la sopraelevazione di un livello o la parziale sopraelevazione qualora si renda necessario concludere ed omogeneizzare i prospetti di edifici esistenti. in parte a uno o due livelli. Il nuovo livello o la

parziale sopraelevazione non possono comportare aumento della superficie coperta del fabbricato ed è finalizzato all'incremento massimo di n. 2 unità immobiliari abitative nel caso di edifici esistenti con superficie coperta massima di mq 250. In ogni caso l'intervento dovrà armonizzarsi con i caratteri dominanti morfo-tipologici del contesto senza determinare edifici di altezza superiore a quelli contermini sul medesimo fronte stradale. Tali ampliamenti sono subordinati al rispetto delle norme sovracomunali.

Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

Sono le parti delle aree urbane (capoluogo, centri abitati minori, nuclei, etc.), in cui prevale una edificazione di epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. I 'tessuti storici', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale.

Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

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

Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli II e IV della Parte II, nel "Tessuto storico" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme:

- residenza
- attività turistico-ricettive,
- attività direzionali,
- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita;
- attività di servizio

3bis Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;

- i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
- le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella detta “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d’uso in una di quelle ammesse.

Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:

a. non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell’edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all’eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione; sono ammessi gli interventi finalizzati al superamento e all’eliminazione delle barriere architettoniche, nonchè all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, realizzati secondo le norme nazionali e regionali vigenti in materia, mediante modifica dei prospetti sugli spazi pubblici, se risulta dimostrato che tali interventi non possono essere realizzati a tergo degli edifici o sulle pareti non visibili dalla pubblica via;

b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell’edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale;

b1. E’ ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali anche fuori terra per i soli edifici in classe 4.

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 5 a 6 compresa:

è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni pertinenziali e volumetriche, come definite dagli artt. 35 e 36 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l’utilizzo dell’immobile. Le addizioni volumetriche non possono superare il 10% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare. Con riferimento al singolo edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato PR_05 ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale, è ammesso il trasferimento dell'incremento di sul da una unità immobiliare all'altra. In ogni caso per gli edifici aventi volumetria inferiore ai 750 mc. è consentito una tantum un incremento volumetrico di mc. 75. L'incremento volumetrico una tantum è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell’edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono

ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non comportino rialzamenti della linea di gronda, superiori a cm 30, e non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;

- l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;

c. dalla sul aggiuntiva di cui sopra deve essere detratta l'eventuale s.u.l. una tantum già realizzata in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;

d. ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni volumetriche per l'ampliamento di pubblici esercizi legittimamente insediati, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
- non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme;

Le addizioni volumetriche di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta all'incremento una tantum di cui alla precedente lettera c) fermo restando quanto indicato alla precedente lett. d).

Sugli edifici di classe 5, 6 e 7 sono altresì consentiti interventi di sostituzione edilizia che devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali del contesto preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.).

6bis: Per gli edifici esistenti di classe 5, 6 e 7 con destinazione funzionale non compatibile con quelle ammesse dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni per il tessuto storico, è altresì ammissibile il trasferimento, anche parziale, in una delle aree di trasformazione TR dell'UTOE della Sul ammissibile al fine di decongestionare il tessuto. Per tale finalità, si ammette una premialità con un incremento della Sul trasferita del 20%. Le aree così liberate, saranno riutilizzate per la realizzazione di posti auto privati ai sensi della L.122/'89.

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

Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio posteriore al 1943 devono garantire:

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

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

Fatto salvo quanto prescritto all’art. 70, comma 4 bis e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV della Parte II per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi:

a. interventi urbanistico - edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 86;

b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una superficie non superiore a 10 mq., un’altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

c. realizzazione di cantine interrate o seminterrate sotto la proiezione dell’edificio principale di riferimento;

d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), sotto la proiezione dell’edificio principale di riferimento o comunque all’interno di aree di pertinenza purché con copertura a verde (giardino pensile a raso) ammettendo a tale scopo anche la trasformazione di superfici già esistenti. Per gli edifici di classe 4, 5, 6 sono ammesse autorimesse pertinenziali fuori terra nel rispetto delle dotazioni previste dalla legislazione vigente;

e. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l’intera area di pertinenza dell’edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

ABROGATO.

Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

Non sono ammesse nuove edificazioni a completamento dei lotti interclusi all’interno del tessuto urbano delimitato dai Viali come individuato dal piano strutturale “Grosseto entro i Viali”.

In presenza del “Tessuto storico” gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici “PR_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico” su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali ‘elementi ordinatori dello spazio pubblico’ sono soggetti alle seguenti disposizioni:

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

Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato "PR_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" delle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.

Nei lotti edificati alla data di approvazione del RU, con edifici principali di classe classi 5 e 6, è ammessa la sopraelevazione, anche con sostituzione edilizia, qualora si renda necessario concludere e omogeneizzare i prospetti principali e su fronte strada di edifici esistenti o ricucire quei fronti che presentano discontinuità e disomogeneità architettonica o che presentano aree interne disordinate. L'intervento può comportare anche la modifica della superficie coperta fermo restando il massimo incremento della s.u.l. di mq. 250. In ogni caso l'intervento dovrà armonizzarsi con i caratteri dominanti morfo-tipologici del contesto senza determinare edifici di altezza superiore a quelli contermini sul medesimo fronte stradale. Tali ampliamenti sono subordinati al rispetto delle norme sovracomunali. Gli interventi disciplinati al presente comma non sono cumulabili con gli ampliamenti volumetrici previsti in altre parti del Regolamento Urbanistico.

Art. 73 - Tessuto storico unitario

Sono le parti delle aree urbane, in cui prevale una edificazione morfologicamente integrata e contigua a quella del "Tessuto storico" di impianto. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. Il "Tessuto storico unitario", individuato con apposito segno grafico nell' elaborato cartografico PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprende tutti gli edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale, disciplinati dalle presenti norme.

Nelle aree centrali costituiscono componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede delle relazioni sociali, culturali ed economiche locali.

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

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

Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli II e IV della Parte II, nel "Tessuto storico unitario" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme :

- residenza

- attività turistico-ricettive,
- attività direzionali
- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita;
- attività di servizio.

4bis Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;
- i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
- le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle previste dalla detta Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nel "Tessuto storico unitario" sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86.

Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti all'art. 72, commi 5 e 6 delle presenti norme, sulla base della classificazione degli edifici ad essi attribuita. Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo, presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

Non è ammessa la realizzazione di cantine interrate e/o seminterrate e comunque è fatto salvo il rispetto di quanto prescritto nell'art. 70, comma 4 bis

ABROGATO.

- In presenza del “Tessuto storico unitario”, gli insiemi spaziali individuati nell’elaborato cartografico PR_07 su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali elementi ordinatori dello spazio pubblico sono soggetti alle seguenti disposizioni:
    - le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
    - l’illuminazione pubblica, l’arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l’uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell’Amm.ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.
- Nelle ‘schede di indirizzo progettuale’ di cui all’elaborato “PR_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico” delle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.
- Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 Agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

Art. 74 - Tessuto consolidato

Parte I - Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

- Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Vi ricadono anche plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione. All’interno del ‘tessuto consolidato’, individuati con apposito segno grafico nell’elaborato cartografico PR_03 - su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:
    - alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
    - all’adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
    - a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell’architettura contemporanea.
- Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II e della Parte II, nel ‘tessuto consolidato’ sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso come meglio specificate’ ed articolate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Parte V delle presenti norme:

- residenza;
- attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
- attività direzionali;
- attività di servizio;
- attività commerciali, ad eccezione delle grandi strutture di vendita.

Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d’uso in una di quelle ammesse.

3bis. Gli edifici a destinazione artigianale, ospitanti attività moleste o nocive, ricadenti nelle classi 5 e 6 possono essere oggetto di interventi fino alla sostituzione edilizia, ammettendo un aumento della Sul fino al 50% dell’esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- L’incremento di Sul non può determinare un valore maggiore della Sul virtuale ricavabile dalla volumetria esistente divisa per una altezza virtuale pari a mt. 3;
- L’intervento dovrà prefigurare un nuovo edificio morfologicamente e funzionalmente compatibile con il tessuto esistente;
- L’attività artigianale dovrà essere trasferita e mantenuta in aree a idonea destinazione nel tessuto produttivo nell’ambito del territorio comunale;

Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

<u>Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:</u>

a. è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l’introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la qualità estetiche e/o i livelli prestazionali dell’edificio;
b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell’edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, preferibilmente sul fronte tergale.

<u>Per gli edifici ricadenti nelle classi da 5 a 6 compresa:</u>

c. sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia;
d. è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali, come definite dall’art. 35 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l’utilizzo dell’immobile. Tale incremento non può superare i 150 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni edificio così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio di cui all’elaborato PR05 ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. E’ consentito superare il detto limite volumetrico nei casi in cui si renda necessario garantire l’unitarietà dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali. L’incremento è realizzabile solamente a condizione che:

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

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

f. dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;

g. ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:
   - l'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
   - non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive all'incremento volumetrico una tantum di cui alla precedente lett. d) fermo restando quanto indicato alla precedente lett. f).

Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:

a. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;

b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

c. realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;

d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr);

e. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% del lotto tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:

- la superficie utile lorda (Sul) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non può superare mq 12 per un'altezza max di 2.40 ml.

Nell'elaborato PR_07 'Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico' sono contenute le indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere.

8bis Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 Agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

Il completamento delle aree interstiziali presenti nei "Tessuti consolidati", ancorché non individuate nella cartografia del presente Regolamento Urbanistico, è ammesso quando ricorrano i seguenti requisiti:

- L'area inedificata composta da un lotto o più lotti accorpati**,** abbia un lato o più lati confinanti con la strada pubblica esistente (con esclusione di parcheggi pubblici e strade a fondo chiuso), compresa tra edifici principali esistenti o tra edificio principale esistente e strada laterale pubblica esistente o tra edificio principale esistente e confine di tessuto consolidato quando questo confini con area di trasformazione;
- la distanza tra le pareti laterali degli edifici principali esistenti che si fiancheggiano, tra edificio principale esistente e strada laterale pubblica esistente e tra edificio principale esistente e confine del tessuto consolidato, sia maggiore uguale a mt. 30;
- la superficie del lotto o più lotti accorpati sia maggiore o uguale a mq. 800.

- Le previsioni di cui al presente comma non si applicano su lotti derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del RU. Sono invece ammessi gli accorpamenti di terreni finalizzati al raggiungimento dei parametri minimi;

9. Bis Sono considerate aree interstiziali i lotti “e” definiti dalla previgente pianificazione per la frazione di Rispescia che il Regolamento Urbanistico ripropone in quanto non in contrasto con le disposizioni della disciplina delle invarianti strutturali e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del contesto. In tali lotti, parzialmente edificati, con edifici ricadenti in classi 5 o 6, l'edificazione è subordinata all'osservanza delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- incremento volumetrico della volumetria esistente fino ad un massimo di mc. 675,00, pari ad una sul di mq. 225,00;

- la superficie abitativa della nuove unità non deve superare il limite massimo di mq. 110,00 di sul per ogni lotto esistente;

- incremento massimo di mc. 80,00 della volumetria esistente, pari ad una sul di mq. 26,50, al fine del miglioramento igienico sanitario e distributivo funzionale dell'edificio esistente senza che si costituiscano nuove unità abitative;

- altezza massima mt. 7,00;

- distacco dai confini di lotto mt. 5,00;

- distacco dai fabbricati mt. 10,00;

- distacco dalle strade mt. 5,00;

- nel caso di fabbricati posti a distanza minore di mt. 5,00 dalla strada, non è consentito l'avanzamento verso di essa, ma il rispetto delle distanze attuali;

- nel caso di fabbricati esistenti, con proprietà frazionata verticalmente, sono consentiti ampliamenti sul confine;

- gli interventi edificatori disciplinati dal presente comma non sono cumulabili con altri ampliamenti volumetrici previsti dalla pianificazione previgente e dalle altre parti del presente regolamento.

- Ai lotti in possesso dei requisiti di cui al precedente comma 9 è assegnata una tantum una Sul residenziale complessiva pari a mq 480, distribuita su due livelli, anche parzialmente.
- Nei lotti di completamento di cui al comma 10 devono essere rispettate le dotazioni di parcheggio pertinenziale privato previsti dalla L.122/1989.
- Nei lotti edificati alla data di approvazione del RU, con edifici principali di classe 6, di massimo tre elevazioni (compreso il livello dei cosidetti “depositi occasionali”), è ammessa la sopraelevazione di un livello mediante addizioni volumetriche. E’ altresi consentita la parziale sopraelevazione qualora si renda necessario concludere ed omogeneizzare i prospetti di edifici esistenti in parte a due o tre livelli. Il nuovo livello non può comportare aumento della superficie coperta del fabbricato; è ammesso l’incremento fino ad un massimo di n. 2 unità immobiliari abitative nel caso di edifici esistenti con superficie coperta massima di mq 250. In ogni caso l’intervento dovrà

armonizzarsi con i caratteri dominanti morfo-tipologici del contesto senza determinare edifici di altezza superiore a quelli contermini sul medesimo fronte stradale. Tali ampliamenti sono subordinati al rispetto delle norme sovracomunali.

- Le norme di cui ai suddetti commi 9 e 12 non si applicano nelle UTOE di Marina di Grosseto, il Cristo, Principina a Mare, Alberese, Batignano, Montepescali e San Martino, in considerazione del loro stato di saturazione edilizia e/o dei caratteri morfologici propri che determinano la necessità di non intensificare i contesti edificati e/o per non introdurre nuova edificazione che potrebbe comportare uno stravolgimento dei caratteri specifici di tali insediamenti.
- Il Regolamento Urbanistico definisce, per le altre UTOE, il dimensionamento massimo in termini di Sul complessiva ai fini dell'applicazione dei suddetti commi 9 e 12. Con il monitoraggio relativo allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico sarà verificato il non superamento dei valori indicati nelle tabelle dimensionali di cui alle presenti norme.
- Per le aree residenziali sorte nel contesto pinetato, individuate negli elaborati progettuali PR_02, PR_03, sono ammessi unicamente interventi di ristrutturazione edilizia, così come definita dalla normativa nazionale e regionale vigente, senza sostituzione degli edifici originali, dei quali dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici.
- Per l'edificio n. 7986 in loc. Montepescali, in considerazione della particolare attività artigianale tradizionale insediata, si ammette un incremento della sul pari a mq 50.

Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

- Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Vi ricadono anche plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione. All'interno del 'tessuto consolidato', individuati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR_03 - su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:
    - alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
    - all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
    - a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.
- Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II e della Parte II, nel 'tessuto consolidato' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate' ed articolate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Parte V delle presenti norme:
    - residenza;
    - attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;

- attività direzionali;
- attività di servizio;
- attività commerciali, ad eccezione delle grandi strutture di vendita.

2bis Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;
- i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
- le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

3bis. Gli edifici a destinazione artigianale, ospitanti attività moleste o nocive, ricadenti nelle classi 5 e 6 possono essere oggetto di interventi fino alla sostituzione edilizia, ammettendo un aumento della Sul fino al 50% dell'esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- L'incremento di Sul non può determinare un valore maggiore della Sul virtuale ricavabile dalla volumetria esistente divisa per una altezza virtuale pari a mt. 3;
- L'intervento dovrà prefigurare un nuovo edificio morfologicamente e funzionalmente compatibile con il tessuto esistente;
- L'attività artigianale dovrà essere trasferita e mantenuta in aree a idonea destinazione nel tessuto produttivo nell'ambito del territorio comunale;

Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

<u>Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:</u>

a. è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la qualità estetiche e/o i livelli prestazionali dell'edificio;

b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, preferibilmente sul fronte tergale.

B bis. Per gli edifici di classe 4, sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'art. 85, comma 2 con addizioni volumetriche fino al 10% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare. Con riferimento al singolo edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato PR_05 ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale, è ammesso il trasferimento dell'incremento di sul da una unità immobiliare all'altra.

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 5 a 6 compresa:

c. sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia con l'incremento della s.u.l. residenziale fino al 35%, a condizione che tali interventi siano realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili:

   - consentano, con riferimento alla climatizzazione, il conseguimento della classe A per l'edificio e prestazioni di tipo B per gli impianti, ai sensi del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i.;
   - perseguano gli obbiettivi di qualità energetico-ambientale indicati nelle linee guida regionali con particolare riferimento alla qualità ambientale esterna, al risparmio delle risirse e ai carichi ambientali;

d. è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni pertinenziali e volumetriche, come definite dagli artt. 35 e 36 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Le addizioni volumetriche non possono superare il 20% della sul residenziale e il 10% della sul produttiva e di servizi, legittime per ciascuna unità immobiliare con riferimento al singolo edificio così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio di cui all'elaborato PR05 ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. E' ammesso il trasferimento dell'incremento di sul da una unità immobiliare all'altra. In ogni caso per gli edifici aventi volumetria inferiore ai 750 mc. è consentito una tantum un incremento volumetrico di mc. 150. L'incremento è realizzabile solamente a condizione che:

   - la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
   - l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
   - le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate preferibilmente sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente su facciate non visibili dalla pubblica via.
   - l'incremento volumetrico una tantum non è cumulabile con gli interventi di cui alla precedente lettera c)

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

f. dalla s.u.l. aggiuntiva di cui sopra deve essere detratta l’eventuale s.u.l. una tantum già realizzatoa in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;

g. ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell’edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni volumetriche per l’ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati, a condizione che:

- l’incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui alla Parte V delle presenti norme.

Le addizioni volumetriche di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive all’incremento volumetrico una tantum di cui alla precedente lett. d) fermo restando quanto indicato alla precedente lett. f).

Fatto salvo quanto prescritto all’art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:

a. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 86;

b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una altezza utile interna non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Per gli edifici secondari di cui alla presente lettera non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

c. realizzazione di cantine sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento e di volumi tecnici interrati nel lotto di pertinenza dell'edificio principale di riferimento;

d. realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui all'art. 40;

e. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l’intera area di pertinenza dell’edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o

assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% del lotto tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:

- la superficie coperta (sc) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non computati ai fini della sul, con esclusione dei volumi tecnologici, non può superare i mq 12 Nel solo caso di edifici principali corredati di giardini di pertinenza delle singole unità abitative, potranno, in alternativa, essere realizzati volumi secondari con una sc massima di mq. 2.

Nell'elaborato PR_07 'Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico' sono contenute le indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere.

8bis. Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 Agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

Il completamento delle aree interstiziali presenti nei "Tessuti consolidati", ancorché non individuate nella cartografia del presente Regolamento Urbanistico, è ammesso quando ricorrano i seguenti requisiti:

- Il lotto inedificato o parzialmente edificato abbia un lato o più lati confinanti con la strada pubblica esistente (con esclusione di parcheggi pubblici e strade a fondo chiuso), compresa tra edifici principali esistenti o tra edificio principale esistente e strada laterale pubblica esistente o tra edificio principale esistente e confine di tessuto consolidato quando questo confini con area di trasformazione;
- per i lotti inedificati la distanza tra le pareti laterali degli edifici principali esistenti che si fiancheggiano, tra edificio principale esistente e strada laterale pubblica esistente e tra edificio principale esistente e confine del tessuto consolidato, sia maggiore uguale a mt. 30;
- la superficie del lotto sia maggiore o uguale a mq. 800.
- Le previsioni di cui al presente comma non si applicano su lotti derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del RU. Sono invece ammessi gli accorpamenti di terreni finalizzati al raggiungimento dei parametri minimi o al ripristino della situazione catastale antecedente l'adozione del RU, sempre nel rispetto dei parametri definiti negli alinea precedenti.

10. Ai lotti in possesso dei requisiti di cui al precedente comma è assegnata una tantum una Sul residenziale complessiva pari a mq 480, distribuita su due livelli complessivi (compreso il livello per depositi occasionali e locali sottotetto), anche parzialmente. Gli interventi disciplinati dal presente comma non sono cumulabili con gli ampliamenti volumetrici previsti in altre parti del Regolamento Urbanistico.

10Bis. Sono considerate aree interstiziali i lotti “e” definiti dalla previgente pianificazione per la frazione di Rispescia che il Regolamento Urbanistico ripropone in quanto non in contrasto con le disposizioni della disciplina delle invarianti strutturali e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del contesto. In tali lotti, parzialmente edificati, con edifici ricadenti in classi 5 o 6, l'edificazione è subordinata all'osservanza delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- incremento volumetrico della volumetria esistente fino ad un massimo di mc. 675,00, pari ad una sul di mq. 225,00;

- la superficie abitativa della nuove unità non deve superare il limite massimo di mq. 110,00 di sul per ogni lotto esistente;

- incremento massimo di mc. 80,00 della volumetria esistente, pari ad una sul di mq. 26,50, al fine del miglioramento igienico sanitario e distributivo funzionale dell'edificio esistente senza che si costituiscano nuove unità abitative;

- altezza massima mt. 7,00;

- distacco dai confini di lotto mt. 5,00;

- distacco dai fabbricati mt. 10,00;

- distacco dalle strade mt. 5,00;

- nel caso di fabbricati posti a distanza minore di mt. 5,00 dalla strada, non è consentito l'avanzamento verso di essa, ma il rispetto delle distanze attuali;

- nel caso di fabbricati esistenti, con proprietà frazionata verticalmente, sono consentiti ampliamenti sul confine;

gli interventi edificatori disciplinati dal presente comma non sono cumulabili con quanto previsto ai precedenti commi 9 e 10.

ABROGATO.

Nei lotti di completamento di cui al comma 10 devono essere rispettate le dotazioni di parcheggio pertinenziale privato previsti dalla L.122/1989.

Nei lotti edificati alla data di approvazione del RU, con edifici principali di classe classi 5 e 6, è ammessa la sopraelevazione, anche con sostituzione edilizia, qualora si renda necessario concludere e omogeneizzare i prospetti principali e su fronte strada di edifici esistenti o ricucire quei fronti che presentano discontinuità e disomogeneità architettonica o che presentano aree interne disordinate. L'intervento può comportare anche la modifica della superficie coperta fermo restando il massimo incremento della s.u.l. di mq. 250. In ogni caso l’intervento dovrà armonizzarsi con i caratteri dominanti morfo-tipologici del contesto senza determinare edifici di altezza superiore a quelli contermini sul medesimo fronte stradale. Tali ampliamenti sono subordinati al rispetto delle norme sovracomunali. Gli interventi disciplinati al presente comma non sono cumulabili con gli ampliamenti volumetrici previsti in altre parti del Regolamento Urbanistico.

Le norme di cui ai suddetti commi 9 e 12 non si applicano nelle UTOE di Marina di Grosseto, il Cristo, Principina a Mare, Alberese, Batignano, Montepescali e San Martino, in considerazione del loro stato di saturazione edilizia e/o dei caratteri morfologici propri che determinano la necessità di

non intensificare i contesti edificati e/o per non introdurre nuova edificazione che potrebbe comportare uno stravolgimento dei caratteri specifici di tali insediamenti.

- Il Regolamento Urbanistico definisce, per le altre UTOE, il dimensionamento massimo in termini di Sul complessiva ai fini dell'applicazione dei suddetti commi 9 e 12. Con il monitoraggio relativo allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico sarà verificato il non superamento dei valori indicati nelle tabelle dimensionali di cui alle presenti norme.
- Per le aree residenziali sorte nel contesto pinetato, individuate negli elaborati progettuali PR_02, PR_03, sono ammessi unicamente interventi di ristrutturazione edilizia, così come definita dalla normativa nazionale e regionale vigente, senza sostituzione degli edifici originali, dei quali dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici.
- Per l'edificio n. 7986 in loc. Montepescali, in considerazione della particolare attività artigianale tradizionale insediata, si ammette un incremento della sul pari a mq 50.

ART. 74BIS - Tessuto consolidato promiscuo

- Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere prevalentemente residenziale, derivanti da assetti urbani operati dalla pianificazione previgente ed individuabili in contesti specifici del nucleo cittadino grossetano, quale quello ricompreso tra i viali Europa e Monterosa.

In tale contesto, alle tipologie edilizie destinate alla residenza e/o al direzionale, fanno da complemento in misura significativa edifici dedicati alla produzione (artigianale o industriale), ancorchè coadiuvati da locali utilizzati dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata i quali, tuttavia, vanno considerati nell'ambito della destinazione artigianale o industriale. All'interno del tessuto consolidato di tipo promiscuo di cui al presente articolo, individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici pr_03 su base c.t.r. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal regolamento urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- Alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- A determinare una maggiore integrazione con i tessuti residenziali adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza.
- All'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- A favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

- Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal titolo IV della parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al titolo ii e della parte ii, nel "tessuto consolidato promiscuo" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla parte v delle presenti norme:
  - Residenza;
  - Attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
  - Attività direzionali;

- Attività di servizio;
- Attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita.

2bis Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;
- i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
- le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla parte v delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del regolamento urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto, di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1-R2-R3-R4, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse. Gli edifici e/o manufatti nei quali, alla data di adozione del regolamento urbanistico, risultino legittimamente insediate attività con funzione industriale e/o artigianale, si applica anche quanto disciplinato al comma successivo.

Gli edifici a destinazione industriale e/o artigianale, indipendentemente dalla classe di intervento attribuita, ricadenti entro il tessuto consolidato promiscuo possono essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia, con contestuale cambio di destinazione d'uso funzionale in residenza (r) e/o categorie di funzioni con essa compatibili, per una sul calcolata trasformando la volumetria esistente nella misura di 1/3 ed in ogni caso con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Nel caso di interventi concernenti la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato, la volumetria delle pre-esistenze viene ricavata dal prodotto della superficie coperta dell'edificio con l'altezza del fabbricato misurata dal piano della strada pubblica piu' vicina all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura (nei casi di copertura con falde piane o inclinate).
- Nel caso di interventi concernenti la completa demolizione e ricostruzione di fabbricati aventi tipologia di capannone industriale o artigianale con copertura a volta, la volumetria delle pre-esistenze viene ricavata dal prodotto della superficie coperta dell'edificio con l'altezza del fabbricato misurata dal piano della strada pubblica piu' vicina ai 2/3 della monta della copertura a volta.
- L'intervento dovra' prefigurare un nuovo edificio morfologicamente e funzionalmente compatibile con il tessuto esistente;

Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal titolo IV della parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:

a. È consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che, per quanto possibile, contribuiscano ad elevare la qualità estetica e/o i livelli prestazionali dell'edificio;

b. Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale.

b bis. Per gli edifici di classe 4, sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'art. 85, comma 2 con addizioni volumetriche fino al 10% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare. Con riferimento al singolo edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato PR_05 ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale, è ammesso il trasferimento dell'incremento di sul da una unità immobiliare all'altra.

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 5 a 6 compresa:

c. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 74 comma 4 lettere c) e d), nel rispetto delle modalita' ivi previste.

d. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni volumetriche per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, a condizione che:

   - L'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (sul) per edificio;
   - Non si determini un incremento della superficie di vendita (sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla parte v delle presenti norme.

Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:

a. Interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;

b. Realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata

nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Per gli edifici secondari di cui alla presente lettera non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

c. Realizzazione di cantine sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento e di volumi tecnici interrati nel lotto di pertinenza dell'edificio principale di riferimento;

d. Realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui all'art. 40;

e. Sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso ovvero interrati, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. C) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della spp medesima.

Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno del tessuto consolidato promiscuo devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:

- la superficie coperta (sc) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non computati ai fini della sul, con esclusione dei volumi tecnologici, non può superare i mq 12. Nel solo caso di edifici principali corredati di giardini di pertinenza delle singole unità abitative, potranno, in alternativa, essere realizzati volumi secondari con una sc massima di mq. 2.

Nell'elaborato pr_07 'schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico' sono contenute le indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere.

il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

Art. 75 - Tessuto consolidato unitario

Parte I - Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

Vi ricadono plessi insediativi ad impianto preordinato, di formazione recente nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento urbanistico attuativo unitario o da progettazioni unitarie. All'interno del 'tessuto consolidato unitario', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

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

Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli edifici ad essi attribuita. Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità. Nel tessuto consolidato unitario sono ammesse le destinazioni indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

Nel tessuto consolidato unitario, nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come meglio specificate ed articolate dalla "Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni" di cui Parte V delle presenti norme:

- residenza;
- attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
- attività direzionali;
- attività di servizio;
- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita aventi una Sv superiore a 500 mq.

Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1 nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi, di cui al presente articolo, presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

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

a. modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
b. realizzazione, modifica o tamponamento (parziale o totale) di logge;
c. tamponamento parziale o totale di spazi a pilotis, attuabile solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche. Non è consentito il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico;

d. realizzazione o modifica sostanziale di balconi e terrazze;

e. realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque preferibilmente delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.

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

In deroga a quanto disposto dalla precedente lettera e):

- è consentita la realizzazione di verande su facciate visibili dalla pubblica via, limitatamente ai casi in cui la veranda da realizzarsi costituisca completamento di una facciata nella quale siano già presenti verande tra loro omogenee per materiali, dimensioni e modularità degli infissi;
- alle pratiche edilizie riferite a verande che risultino in itinere alla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applica la disciplina della strumentazione urbanistica previgente, fatte salve le verifiche circa la compatibilità paesaggistica dei singoli interventi proposti nelle aree sottoposte a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

A fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti una tantum:

a. per gli edifici aggregati o singoli, multipiano**,** (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali, come definite dall' art**.** 35 delle presenti norme – finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 150 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato PR05, ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. L'incremento volumetrico una tantum di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dell'edificio. E' consentito superare il detto limite volumetrico nei casi in cui sia necessario garantire l'unitarietà dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali;

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

c. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70. Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 20% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.;

d. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera e unifamiliari**:** addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile lorda (Sul);

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

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

Gli interventi di cui sopra devono garantire:

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

Negli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui al precedente comma sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente comma 8, lett. a), d) ed e).

Non è comunque consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.

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

Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis ~~e~~ la realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il

contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

- Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005 e alla delib. G.R.T. n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto. In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.
- Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.
- Non è ammesso il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico.
- Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del regolamento 08 Agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

- Vi ricadono plessi insediativi ad impianto preordinato, di formazione recente nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento urbanistico attuativo unitario o da progettazioni unitarie. All'interno del 'tessuto consolidato unitario', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:
    - alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
    - all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.
- Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli edifici ad essi attribuita. Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità. Nel tessuto consolidato unitario sono ammesse le destinazioni indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.
- Nel tessuto consolidato unitario, nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come meglio specificate ed articolate dalla "Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni" di cui Parte V delle presenti norme:
    - residenza;
    - attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
    - attività direzionali;
    - attività di servizio;

- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita.

3bis. Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;
- i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
- le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1 nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi, di cui al presente articolo, presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

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

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

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

In deroga a quanto disposto dalla precedente lettera e):

- è consentita la realizzazione di verande su facciate visibili dalla pubblica via, limitatamente ai casi in cui la veranda da realizzarsi costituisca completamento di una facciata nella quale siano già presenti verande tra loro omogenee per materiali, dimensioni e modularità degli infissi;
- alle pratiche edilizie riferite a verande che risultino in itinere alla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applica la disciplina della strumentazione urbanistica previgente, fatte salve le verifiche circa la compatibilità paesaggistica dei singoli interventi proposti nelle aree sottoposte a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

A fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti una tantum:

a. per gli edifici aggregati o singoli, multipiano**,** (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni pertinenziali e volumetriche, come definite dagli artt. 35 e 36 delle presenti norme – finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare il 20% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare per ogni edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato PR05, ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. E' ammesso il trasferimento dell'incremento di sul da una unità immobiliare all'altra. In ogni caso per gli edifici aventi volumetria inferiore ai 750 mc. è consentito una tantum un incremento volumetrico di mc. 150. L'incremento volumetrico una tantum di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dell'edificio.
b. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
c. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70. Alla sul così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento pari al 20% della sul legittima dell'edificio preesistente ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.;
d. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera e unifamiliari: addizioni volumetriche in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile lorda (Sul);
e. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera e unifamiliari: addizioni volumetriche in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per una sul aggiuntiva massima pari al 20% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare con riferimento al singolo edificio così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

- Gli interventi di cui alle lettere b) e c), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere d) e e), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.
- Gli interventi di cui sopra devono garantire:
  - la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
  - devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
  - negli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett. b) favoriscono l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività di servizio negli spazi situati a piano terreno.
- Negli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni volumetriche per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, a condizione che:
  - l'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- Le addizioni volumetriche di cui al precedente comma sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente comma 8, lett. a), d) ed e).
- Non è comunque consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.
- I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.
- Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis la realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

15 bis. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:

f. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;

g. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una altezza utile

interna non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Per gli edifici secondari di cui alla presente lettera non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

h. Realizzazione di cantine sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento e di volumi tecnici interrati nel lotto di pertinenza dell'edificio principale di riferimento

i. Realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui all'art. 40

j. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

15ter. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:

- la superficie coperta (sc) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non computati ai fini della sul, con esclusione dei volumi tecnologici, non può superare i mq 12. Nel solo caso di edifici principali corredati di giardini di pertinenza delle singole unità abitative, potranno, in alternativa, essere realizzati volumi secondari con una sc massima di mq. 2.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005 e alla delib. G.R.T. n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto. In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

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

Non è ammesso il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico.

Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del regolamento 08 Agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

Art. 76 - Tessuto consolidato unitario pubblico

Parte I - Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

Nel "Tessuto consolidato unitario pubblico" vi ricadono plessi insediativi di formazione anche non recente, nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia residenziale pubblica, il sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento urbanistico attuativo unitario. All'interno del 'tessuto consolidato unitario pubblico', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono finalizzati:

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

Nel tessuto consolidato unitario pubblico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V:

- residenza;
- attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
- attività direzionali;
- attività di servizio;
- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita aventi una Sv superiore a 500 mq.

Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1 nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

Sul patrimonio edilizio compreso nel "Tessuto consolidato unitario pubblico" esito del coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero isolato del "Tessuto consolidato unitario pubblico" originariamente assentito:

- modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica.
- la realizzazione o la modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge;
- realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque preferibilmente delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.

Non è ammesso il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico.

A fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti una tantum:

a. per gli edifici aggregati o singoli, multipiano, (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali, come definite dall'art. 35 delle presenti norme – finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 150 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato PR05, ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. L'incremento volumetrico una tantum di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dell'edificio. E' consentito superare il detto limite volumetrico nei casi in cui sia necessario garantire l'unitarietà dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali;

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

c. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70. Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 20% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

d. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile lorda (Sul);

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

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

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'isolato, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati. L'intervento minimo dovrà riguardare l'edificio singolo, se tale, o edifici aggregati con caratteri morfotipologici unitari.

Gli interventi di cui sopra devono garantire:

- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del

contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc..

- Non è comunque consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.
- Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e la realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.
- Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 Agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

- Nel "Tessuto consolidato unitario pubblico" vi ricadono plessi insediativi di formazione anche non recente, nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia residenziale pubblica, il sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento urbanistico attuativo unitario. All'interno del 'tessuto consolidato unitario pubblico', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono finalizzati:
  - alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
  - all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.
- Nel tessuto consolidato unitario pubblico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V:
  - residenza;
  - attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
  - attività direzionali;
  - attività di servizio;
  - attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita;

  2bis. Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;
- i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
- le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1 nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

Sul patrimonio edilizio compreso nel "Tessuto consolidato unitario pubblico" esito del coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero isolato del "Tessuto consolidato unitario pubblico" originariamente assentito:

- modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica.
- la realizzazione o la modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge;
- realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque preferibilmente delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.

Non è ammesso il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico.

A fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti una tantum:

a. per gli edifici aggregati o singoli, multipiano, (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni pertinenziali e volumetriche, come definite dagli artt. 35 e 36 delle presenti norme – finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare il 20% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare per ogni edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato PR05, ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. E' ammesso il trasferimento

dell'incremento di sul da una unità immobiliare all'altra. In ogni caso per gli edifici aventi volumetria inferiore ai 750 mc. è consentito una tantum un incremento volumetrico di mc. 150.

L'incremento volumetrico una tantum di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dell'edificio.

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

c. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70. Alla sul così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento pari al 20% della sul legittima dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

d. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera: addizioni volumetriche in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile lorda (Sul);

e. per gli edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni volumetriche in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per una sul aggiuntiva massima pari al 20% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare con riferimento al singolo edificio così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

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

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'isolato, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati. L'intervento minimo dovrà riguardare l'edificio singolo, se tale, o edifici aggregati con caratteri morfotipologici unitari.

Gli interventi di cui sopra devono garantire:

- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc..

Non è comunque consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione

dell’edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.

Fatto salvo quanto prescritto all’art. 70, comma 4 bis e la realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

12bis. Fatto salvo quanto prescritto all’art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:

f. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 86;

g. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una altezza utile interna non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Per gli edifici secondari di cui alla presente lettera non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

h. Realizzazione di cantine sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento e di volumi tecnici interrati nel lotto di pertinenza dell'edificio principale di riferimento;

i. Realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui all'art. 40;

j. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

12ter. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all’interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:

- la superficie coperta (sc) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non computati ai fini della sul, con esclusione dei volumi tecnologici, non può superare i mq 12. Nel solo caso di edifici principali corredati di giardini di pertinenza delle singole unità abitative, potranno, in alternativa, essere realizzati volumi secondari con una sc massima di mq. 2.

Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 Agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

CAPO III – TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

Art. 77 - Tessuto produttivo promiscuo

Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo nelle quali, alle tipologie edilizie destinate alla produzione (artigianale o industriale), fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, oltre a quelle utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata, le quali tuttavia vanno considerate nell'ambito della destinazione artigianale o industriale**.** All'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti residenziali adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza.
- All'adeguamento igienico sanitario degli ambienti ed alla ridistribuzione degli spazi e delle funzioni secondo le necessità aziendali.

Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella Parte V contenente la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni :

- attività industriali o artigianali;
- attività direzionali;
- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali;
- attività di servizio.

2bis. Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;
- i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;

- le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1- R2 - R3 - R4, oltre ad addizioni volumetriche, per finalità produttive, nel limite del 10% del volume legittimo esistente riferito al singolo edificio, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all’ingrosso e al dettaglio, il rilascio e/o l’efficacia del titolo abilitativo è condizionata all’esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto. La realizzazione di laboratori finalizzati alla sperimentazione produttiva è subordinata alla stipula di apposita convenzione a garanzia del mantenimento della destinazione d’uso per una durata non inferiore a 20 anni.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavate abitazioni di servizio per il portierato e la guardiania poste a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome. Le abitazioni di servizio hanno una superficie utile lorda massima di 85 mq. Si precisa altresì che fra l’attività produttiva e l’abitazione di servizio deve essere costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese del richiedente e a cura del Comune. Il vincolo pertinenziale deve precisare che le abitazioni di servizio, realizzate ai sensi del presente comma non possono essere cedute separatamente dall’attività produttiva alla quale sono legate da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

Fatto salvo quanto prescritto all’art. 70, comma 4 bis e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli II della Parte II e al titolo III della Parte III, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 7, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV Parte II, in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi commi 8 e 9:

a. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 8, lett. a);
b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
c. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
d. Realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui all'art. 40;
e. realizzazione di volumi tecnici interrati;
f. interventi di ristrutturazione edilizia su legittimi volumi secondari aventi funzione accessoria e di servizio;
g. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

- Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% del lotto tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima. Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrate possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.
- Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:
  a. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq. 200;
  b. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 11 sono dovute:
     - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
     - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  c. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12.
- Fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 10, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo, anche a completamento di lotti inedificati e o parzialmente edificati, devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 9 delle presenti norme:
  - Rapporto di copertura: 50% Rc max
  - Altezza massima: Hmax ml 10,00
- Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive. Per i lotti completati secondo i parametri di cui al precedente comma, sono ammesse le addizioni volumetriche di cui al comma 3, in sopraelevazione e con altezza massima pari a ml 13,00.

Art. 78 - Tessuto produttivo

Parte I - Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinenziali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi. Sono presenti unità immobiliari ad uso residenziale utilizzate dalla famiglia dei titolari delle aziende insediate, le quali tuttavia vanno considerate nell'ambito della destinazione artigianale o industriale dei lotti. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

All'interno dei tessuti produttivi di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- All'adeguamento igienico sanitario degli ambienti ed alla ridistribuzione degli spazi e delle funzioni secondo le necessità aziendali;
- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- al mantenimento e/o miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, nonché le previsioni richiamate al successivo comma 8 nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella Parte V contenente la "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni":

- attività industriali o artigianali;
- attività direzionali;
- attività commerciali;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali;
- attività di servizio.

Le destinazioni d'uso per attività direzionali e di servizio sono ammissibili anche per quegli edifici ultimati ricadenti all'interno di piani attuativi produttivi, senza incremento di sul.

Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1-R2-R3-R4; consentendo, per le sole unità immobiliari residenziali legittime, non connesse alle attività produttive alla data di adozione del RU, la possibilità di frazionamento nel rispetto della media minima fissata dalle presenti norme, nonché l'adeguamento igienico-sanitario delle stesse per il

raggiungimento dei parametri minimi di legge, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive del fabbricato principale; ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

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

Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo alla data di adozione del Regolamento Urbanistico possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia R4, come definita dall'art. 34 delle presenti norme, a condizione che non siano costituite unità immobiliari autonome ad uso residenziale. Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavate abitazioni di servizio per il portierato e la guardiania a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Agli stessi si applica la disciplina di cui al comma 5 dell'art. 77.

Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli II della Parte II e III e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 8, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV parte II in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi commi 8 e 9.

a. Per i lotti inedificati o parzialmente edificati, è consentito il completamento nel rispetto dei seguenti parametri:

   - rapporto di copertura 50%; tale rapporto potra' essere derogato per esigenze produttive temporanee non superiori a mesi 18 non reiterabili, fatto salvo il rispetto dei distacchi dai confini e dalla viabilità;
   - altezza massima metri 7 ad eccezione di impianti per i quali si ponga strutturalmente e funzionalmente una maggiore altezza;
   - distacchi dai confini non inferiori a metri 6 e dalla viabilità non inferiore a metri 3; il parametro relativo ai distacchi dai confini puo' essere derogato in caso di accordo tra i confinanti fatto salvo il rispetto della distanza di mt. 10,00 tra pareti finestrate;
   - per quanto non espressamente prescritto nelle presenti norme i completamenti dei lotti inedificati o parzialmente edificati si attuano nel rispetto di quanto contenuto nei bandi pubblici comunali antecedenti l'adozione del RU.

a1. Incremento una tantum nella misura del 20 % della superficie utile lorda (Sul) legittima di ciascun edificio esistente o in corso di costruzione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - escludendo dal calcolo della Sul legittima esistente gli edifici secondari di cui all'art. 86 - realizzabile mediante addizione volumetrica e/o funzionale (preferibilmente in sopraelevazione) ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento; l'incremento di cui al presente alinea non potrà comportare aumento della superficie di unità abitative, a servizio del lotto produttivo, fatto salvo il rispetto di quanto contenuto nei bandi pubblici comunali antecedenti l'adozione del RU

a2. E' consentito un ulteriore incremento della Sul pari al 20% della Sul legittima o in fase di realizzazione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento; qualora l'area produttiva, oggetto degli interventi di cui alla lett. a), sia contestualmente adeguata in modo da rispondere ai requisiti definiti per le aree produttive ecologicamente attrezzate (A.P.E.A.)

di cui all'art. 18 della LRT 87/98, l'incremento di cui al presente alinea non potrà comportare aumento della superficie di unità abitative, a servizio del lotto produttivo, fatto salvo il rispetto di quanto contenuto nei bandi pubblici comunali antecedenti l'adozione del RU.

a3. Qualora, per una maggiore efficienza produttiva ed una più efficacie razionalizzazione degli insediamenti, da dimostrare alla presentazione del progetto, gli interventi di cui alla lett. A richiedano il trasferimento in un'altra area, essi possono esser assentiti a condizione che:

- Si localizzino in un' A.P.E.A.;
- Il progetto di rilocalizzazione dell'edificio contenga la definizione di sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale bonifica delle medesime;
- Il soggetto attuatore si impegni a rendere utilizzabili tali aree per interesse pubblico;
- Il soggetto attuatore si impegni a realizzare il nuovo edificio nel rispetto delle norme poste a tutela dell'ambiente e del apesaggio, utilizzando tecniche costruttive e materiali di edilizia sostenibile che garantiscano il miglioramento della prestazione energetica, anche attraverso la realizzazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;
- Il soggetto attuatore si impegni a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio per dieci anni con decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori.

In tali casi, rispetto a quanto previsto dalla lett. A), è consentito un ulteriore incremento pari al 20% della sul;

b. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 8, lett. b);

c. ABROGATO

d. ABROGATO

e. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;

f. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;

g. realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;

h. realizzazione di volumi tecnici fuori terra o interrati;

i. interventi di ristrutturazione edilizia su consistenze legittime esistenti e su edifici secondari;

j. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

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

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

a. gli interventi di cui alla lettera a) del comma 7 devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo;

b. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari di cui alla lett. b) del comma 7 non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq 200;

c. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 11 sono dovute:

   - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla volumetria residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;

   - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Sulla volumetria residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

d. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12, con le eccezioni ivi specificate..

Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, intesi come esito massimo di tutti gli incrementi disciplinati dal presente art.,come definiti dall'art. 9 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%. Tale rapporto potrà essere derogato per esigenze produttive temporanee non superiori a mesi 18 non reiterabili fatto salvo il rispetto dei distacchi dai confini e dalla viabilità;

- Altezza massima: Hmax ml 13,00

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

9bis. Al fine di favorire lo sviluppo delle attività insediate è ammesso l'accorpamento di lotti contigui e/o il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti contigui a condizione che ciò non determini incremento del numero dei lotti e delle attività.

Gli interventi di cui sopra devono rispettare le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Non rientrano nel calcolo del rapporto di copertura (Rc) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbricati dai confini di cui all'art. 15. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un sostanziale equilibrio tra

volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinenziali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi. Sono presenti unità immobiliari ad uso residenziale utilizzate dalla famiglia dei titolari delle aziende insediate, le quali tuttavia vanno considerate nell'ambito della destinazione artigianale o industriale dei lotti. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

All'interno dei tessuti produttivi di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- All'adeguamento igienico sanitario degli ambienti ed alla ridistribuzione degli spazi e delle funzioni secondo le necessità aziendali;
- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- al mantenimento e/o miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, nonché le previsioni richiamate al successivo comma 8 nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella Parte V contenente la "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni":

- attività industriali o artigianali;
- attività direzionali;
- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali;
- attività di servizio

Le destinazioni d'uso per attività direzionali e di servizio sono ammissibili anche per quegli edifici ultimati ricadenti all'interno di piani attuativi produttivi, senza incremento di sul.

3bis. Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;

- i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
- le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1-R2-R3-R4; consentendo, per le sole unità immobiliari residenziali legittime, non connesse alle attività produttive alla data di adozione del RU, la possibilità di frazionamento nel rispetto della media minima fissata dalle presenti norme, nonche' l'adeguamento igienico-sanitario delle stesse per il raggiungimento dei parametri minimi di legge, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive del fabbricato principale; ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

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

Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo alla data di adozione del Regolamento Urbanistico possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia R4, come definita dall'art. 34 delle presenti norme, a condizione che non siano costituite unità immobiliari autonome ad uso residenziale. Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavate abitazioni di servizio per il portierato e la guardiania a servizio delle attività insediate, nella misura di un'abitazione di servizio per ogni lotto urbanistico così come definito dalla previgente pianificazione attuativa. Per tale abitazione di servizio si applica la disciplina di cui al comma 5 dell'art. 77.

Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli II della Parte II e III e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 8, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV parte II in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi commi 8 e 9.

a. Per i lotti inedificati o parzialmente edificati, è consentito il completamento nel rispetto dei seguenti parametri:
    - rapporto di copertura 50%; tale rapporto potra' essere derogato per esigenze produttive temporanee non superiori a mesi 18 non reiterabili, fatto salvo il rispetto dei distacchi dai confini e dalla viabilita';
    - altezza massima metri 7 ad eccezione di impianti per i quali si ponga strutturalmente e funzionalmente una maggiore altezza;
    - distacchi dai confini non inferiori a metri 6 e dalla viabilità non inferiore a metri 3; il parametro relativo ai distacchi dai confini puo' essere derogato in caso di accordo tra i confinanti fatto salvo il rispetto della distanza di mt. 10,00 tra pareti finestrate;

- per quanto non espressamente prescritto nelle presenti norme i completamenti dei lotti inedificati o parzialmente edificati si attuano nel rispetto di quanto contenuto nei bandi pubblici comunali antecedenti l'adozione del RU;

a1. Incremento una tantum nella misura del 20 % della superficie utile lorda (Sul) legittima di ciascun edificio esistente o in corso di costruzione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - escludendo dal calcolo della Sul legittima esistente gli edifici secondari di cui all'art. 86 - realizzabile mediante addizione volumetrica e/o funzionale (preferibilmente in sopraelevazione) ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento; l'incremento di cui al presente alinea non potrà comportare aumento della superficie di unità abitative, a servizio del lotto produttivo, fatto salvo il rispetto di quanto contenuto nei bandi pubblici comunali antecedenti l'adozione del RU

a2. E' consentito un ulteriore incremento della Sul pari al 20% della Sul legittima o in fase di realizzazione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento; qualora l'area produttiva, oggetto degli interventi di cui alla lett. a), sia contestualmente adeguata in modo da rispondere ai requisiti definiti per le aree produttive ecologicamente attrezzate (A.P.E.A.) di cui all'art. 18 della LRT 87/98, l'incremento di cui al presente alinea non potrà comportare aumento della superficie di unità abitative, a servizio del lotto produttivo, fatto salvo il rispetto di quanto contenuto nei bandi pubblici comunali antecedenti l'adozione del RU.

a3. Qualora, per una maggiore efficienza produttiva ed una più efficacie razionalizzazione degli insediamenti, da dimostrare alla presentazione del progetto, gli interventi di cui alla lett. A richiedano il trasferimento in un'altra area, essi possono esser assentiti a condizione che:

- Si localizzino in un' A.P.E.A.;
- Il progetto di rilocalizzazione dell'edificio contenga la definizione di sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale bonifica delle medesime;
- Il soggetto attuatore si impegni a rendere utilizzabili tali aree per interesse pubblico;
- Il soggetto attuatore si impegni a realizzare il nuovo edificio nel rispetto delle norme poste a tutela dell'ambiente e del pesaggio, utilizzando tecniche costruttive e materiali di edilizia sostenibile che garantiscano il miglioramento della prestazione energetica, anche attraverso la realizzazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;
- Il soggetto attuatore si impegni a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio per dieci anni con decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori;

In tali casi, rispetto a quanto previsto dalla lett. A),è consentito un ulteriore incremento pari al 20% della sul;

b. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 8, lett. b);

c. ABROGATO

d. ABROGATO

e. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;

f. Realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui all'art. 40

g. realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;

h. realizzazione di volumi tecnici fuori terra o interrati;

i. interventi di ristrutturazione edilizia su consistenze legittime esistenti e su edifici secondari;

j. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

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

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

a. gli interventi di cui alla lettera a) del comma 7 devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo;

b. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari di cui alla lett. b) del comma 7 non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq 200;

c. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 11 sono dovute:

   - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla volumetria residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;

   - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Sulla volumetria residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

d. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12, con le eccezioni ivi specificate..

Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, intesi come esito massimo di tutti gli incrementi disciplinati dal presente art.,come definiti dall'art. 9 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%. Tale rapporto potrà essere derogato per esigenze produttive temporanee non superiori a mesi 18 non reiterabili fatto salvo il rispetto dei distacchi dai confini e dalla viabilità;

- Altezza massima: Hmax ml 13,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

9bis. Al fine di favorire lo sviluppo delle attività insediate è ammesso l'accorpamento di lotti contigui e/o il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti contigui a condizione che ciò non determini incremento del numero dei lotti e delle attività.

Gli interventi di cui sopra devono rispettare le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Non rientrano nel calcolo del rapporto di copertura (Rc) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbricati dai confini di cui all'art. 15. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

CAPO IV- TESSUTI INSEDIATIVI RURALI

Art. 79 - Tessuti rurali prevalentemente residenziali

Sono le parti degli insediamenti di formazione anche recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi appartenenti al sistema del territorio rurale, costituiti da una serie di nuclei edilizi, in genere disposti nella piana agricola lungo strade di percorrenza e punti di scambio, in origine prevalentemente funzionali alle esigenze degli agricoltori insediati. I "Tessuti rurali prevalentemente residenziali", sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 .

Nei "Tessuti rurali prevalentemente residenziali" è favorito il riuso del patrimonio edilizio esistente legittimo, e degli spazi aperti a esso connessi.

Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, nel 'tessuto rurale prevalentemente residenziale' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso così come definite all'art. 150 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme:

- residenza;
- attività turistico-ricettive limitatamente a strutture alberghiere;
- attività direzionali;
- attività di servizio ad eccezione dei servizi cimiteriali;
- attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate al comma che precede possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

- Fatto salvo quanto prescritto all’art. 70, comma 4 bis e sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II in relazione alla classificazione attribuita all’edificio.
- Per gli edifici di classe 5, 6 e 7 è consentita altresì la demolizione delle superfetazione e dei corpi di fabbrica non facenti parte dell’originario organismo edilizio, e la loro ricomposizione formale nel rispetto della tipologia originaria, la demolizione e ricostruzione delle parti incongruenti e degradate, fermo restando l’obbligo di rispettare nella fase di ricostruzione i caratteri morfotipologici presenti nel contesto.
- In particolare dovranno essere utilizzati gli elementi tipologici caratteristici della “casa maremmana”, per finiture e materiali tradizionali, con divieto di realizzare coperture piane. Potranno essere realizzati porticati per una superficie massima pari al 20% della superficie coperta dei fabbricati con destinazione residenziale e alberghiera.
- Per le ricostruzioni è necessario allegare al progetto una simulazione dell'impatto visivo, utilizzando foto e disegni che riprendano gli edifici e gli spazi esterni da punti dominanti (strade, poggi, valli ecc.).
- Per quanto riguarda gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza, dovranno essere mantenute le sistemazioni idraulico agrarie, la vegetazione arborea ed arbustiva e la viabilità minore, nonché tutelati i manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e le alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.
- Per quanto attiene la realizzazione di volumi tecnici, saranno favoriti gli interramenti e gli accorpamenti all’edificio, da realizzare con materiale e finiture tipiche del contesto.
- Il Regolamento Urbanistico conferma l’attuazione del piano di Nomadelfia, di cui al vigente accordo di programma, ammettendo un incremento della Sul di mq. 3500, per le attività proprie della comunità. Tale intervento è comprensivo della Sul puntualmente definita nelle schede delle aree di trasformazione TRS_10TA, TRS_11TA E TRS_12TA.

Art. 80 - Tessuti rurali prevalentemente produttivi

- Sono le parti degli insediamenti di formazione anche recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi appartenenti al sistema del territorio rurale, costituiti da una serie di edifici per insediamenti produttivi agricoli, adibiti ad attività di trasformazione, conservazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli nonché per servizi artigianali compatibili con le funzioni agricole del contesto di appartenenza.
- I “Tessuti rurali prevalentemente produttivi” sono individuati con apposito segno grafico nell’elaborato cartografico PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
- Per i centri agricoli produttivi è ammessa la riorganizzazione degli assetti esistenti previa approvazione di un Piano attuativo di iniziativa privata e /o pubblica. Il piano attuativo può prevedere interventi fino alla sostituzione edilizia, nonché incrementi di Sul pari al 40 %. Detti interventi sono ammissibili solo sugli edifici di classe 5,6 e 7 e nel rispetto di quanto indicato nel successivo comma 4.
- Negli interventi che comportano una modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza del piano attuativo.
- Il piano attuativo, può altresì prevedere l’incremento delle funzioni esistenti con attività funzionalmente connesse a quelle indicate al comma 1.

- Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione produttiva è comunque ammesso, anche in assenza di piano attuativo, un incremento di Sul pari al 20% della Sul esistente Tale ampliamento è ammesso, purchè compatibile con la classificazione attribuita all'edificio, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo con il quale l'interessato si obbliga a mantenere, per un periodo di almeno 20 anni, la destinazione d'uso dell'immobile.
- Per i centri agricoli produttivi è ammesso, oltre agli interventi di cui a precedenti commi, il completamento dei lotti inedificati o parzialmente edificati. E' fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis.

TITOLO IV – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 81 – Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale, definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il tessuto di riferimento.
2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente PR_05 che sono state elaborate secondo la scheda tipo, allegata alla Relazione, elaborato PR_08.
3. Il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:
   a. Edifici principali:
      - Classe 1
      - Classe 2
      - Classe 3
      - Classe 4
      - Classe 5
      - Classe 6
   b. Edifici secondari:
      - Classe 7
   c. Edifici principali e secondari non rilevati, considerati quindi unità volumetriche:
      - Classi dalla A alla G come descritte nei successivi articoli
4. Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:
   - i manufatti e le consistenze edilizie interrate;
   - gli edifici e i manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base.
5. Sulla base delle classi di valore elencate al comma 3 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo IV della Parte I delle presenti norme. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni di cui all’art. 45, per gli edifici e le consistenze edilizie legittimati a seguito di

provvedimenti di sanatoria straordinaria, e da quelle di cui all'art. 46 per gli edifici e le consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

- Il patrimonio edilizio presente al 1942 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale. Le norme di cui al presente Titolo, riferite agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti alle Classi 1-2-3-costituiscono la normativa applicativa di dettaglio dei principi generali dettati dall'art. 59.
- Agli edifici e/o complessi edilizi realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico in applicazione delle previsioni riferite alle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", o "Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" si applicano le disposizioni di cui alla Classe 6, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile lorda (Sul) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalle singole schede della disciplina di cui all'elaborato PR_06
- Il frazionamento di unità immobiliari non può comportare la realizzazione di ulteriori unità ad uso abitativo, con superficie utile lorda (Sul) di media minima inferiore a :

  a. mq. 50 nelle aree urbane;
  b. mq. 45 nelle aree urbane per i soli interventi di Edilizia Residenziale Sociale e Pubblica (realizzata da soggetto pubblico o di diritto pubblico);
  c. mq. 70 nel territorio aperto (sia per abitazioni civili che rurali).

  I limiti di cui sopra non si applicano alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso (turistico-ricettiva, terziario-direzionale, agrituristica, commerciale, pubblici esercizi, etc.). Mentre si applicano nel caso di cambio di destinazione d'uso da altre funzioni in residenza.

  I suddetti limiti sono inoltre vincolanti nel caso di nuova edificazione con le seguenti specificazioni per la sola quota di edilizia ERS nelle aree TR_: mq. 60 per il 20% della Sul complessiva, mq. 45 per il restante 20% .
- Per gli incrementi volumetrici una tantum realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalle modalità di calcolo del volume e degli altri parametri urbanistici ed edilizi risultanti dai rispettivi titoli abilitativi. Contestualmente agli incrementi volumetrici una tantum è consentito il cambio di destinazione d'uso.
- Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", o "Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali", si applicano le norme di cui al presente Titolo con riferimento alla classificazione attribuita a tali edifici e/o manufatti.
- In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PR_05. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.
- In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di

interventi urbanistico-edilizi. E' consentita la sanatoria, ai sensi delle norme vigenti, esulando dalla classe di intervento attribuita per l'edificio, sempre che sia acclarata la conformità agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio, nonché al Regolamento Igienico Edilizio Comunale, tutti vigenti al momento della realizzazione dell'opera abusiva medesima.

Art. 82 – Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante interesse storico architettonico

E' attribuita la Classe 1 agli edifici e/o complessi edilizi ai quali, per rilevanza storica e architettonica, si riconosce un particolare valore di testimonianza di cultura materiale. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. La Classe 1 comprende gli immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000. Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria A, equiparata alla classe 1, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

Sugli edifici di Classe 1 sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono comunque finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali. Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull'edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto piena compatibilità con:

- l'impianto morfo-tipologico dell'edificio e/o del complesso edilizio;
- la conservazione dei materiali, dei caratteri costruttivi, degli elementi decorativi originari;
- i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 81, comma 8, relativamente ai limiti di superficie utile lorda (Sul) per ciascuna unità abitativa, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo conformi a quanto sopra specificato, e che in ogni caso non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.

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

Non è consentita la realizzazione di cantine e vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante.

Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo II parte II, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali in cui ricadono gli edifici, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti Norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

Conformemente ai metodi e alle tecniche del restauro, i progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. Può essere prescritta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 10.

Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi ricadenti in classe 1:

- non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.

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

Art. 83 – Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di interesse storico - architettonico

E' attribuita la Classe 2 agli edifici e/o complessi edilizi di speciale interesse originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, componenti qualificate del patrimonio urbano e territoriale. Sono altresì collocati in classe 2 gli edifici e i complessi edilizi presenti all'interno delle aree urbane di cui all'art. 70 appartenenti agli elenchi catalografici elaborati dalla soprintendenza competente territorialmente, nonché gli edifici o

complessi edilizi di proprietà e destinazione pubblica da almeno settanta anni nelle more delle verifiche di legge da operare da parte della soprintendenza stessa. Avendo mantenuto caratteri storico-architettonici e formali di qualità, tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi del paesaggio aperto e/o del sistema insediativo. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria B, equiparata alla classe 2, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura. Negli edifici ricompresi nella classe 2 sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1 e R2.

Per gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 è prescritto il rispetto dei criteri e requisiti progettuali sotto elencati:

a. Interpretazione del processo evolutivo
    - Interpretazione del processo evolutivo dell'organismo edilizio e documentazione delle principali fasi costitutive. Dimostrazione della coerenza e della compatibilità degli interventi di trasformazione proposti.

b. Documentazione delle componenti architettoniche e/o decorative
    - Specifica documentazione grafica e/o fotografica delle principali componenti architettoniche e/o decorative dell'organismo edilizio, presenti all'interno e/o nei fronti esterni (scale, camini, colonne, capitelli, etc.).

c. Documentazione fotografica degli interni
    - Specifica documentazione fotografica dei vani interni, capace di evidenziarne la natura spaziale, le tipologie di pavimentazione e di soffittatura, le caratterizzazioni delle pareti, i materiali di finitura.

d. Modifiche interne coerenti
    - Interventi interni di razionalizzazione o riqualificazione coerenti con le caratteristiche tipologiche, strutturali, architettoniche, distributive, formali e decorative dell'organismo edilizio, da attuarsi con tecniche preferibilmente reversibili.

e. Conservazione dei fronti esterni principali
    - Conservazione dell'unità formale dei fronti esterni principali. Eventuali modifiche possono essere ammesse solo per il ripristino di aperture già esistenti, per la realizzazione delle aperture dipinte, per la realizzazione di nuove aperture coerenti con i caratteri compositivi e formali storicizzati delle facciate.

f. Abaco delle finiture
    - Abaco delle finiture, finalizzato a specificare le caratteristiche qualitative dell'intervento proposto (tecniche, materiali, coloriture, etc.).

Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 sono finalizzati alla conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, introducendo solo trasformazioni compatibili e coerenti con:

- l’impianto morfo-tipologico dell’edificio e/o del complesso edilizio;
- i materiali, i caratteri costruttivi, gli elementi decorativi originari;
- i caratteri spaziali e formali dell’edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- la conservazione dell’autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell’edificio e/o del complesso edilizio.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall’art. 81, comma 8, relativamente ai limiti di superficie utile lorda (Sul) per ciascuna unità abitativa, il frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo ove esso risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell’edificio oggetto di intervento. In particolare l’intervento di frazionamento tiene conto:

- della leggibilità del processo di formazione dell’edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni e stratificazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell’edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale;
- del grado maggiore o minore di organicità architettonica delle singole parti.

E’ ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul), a condizione che:

- il vano interessato dall’intervento abbia altezza massima non inferiore a ml 5,00 ed altezza media non inferiore a ml 4,50;
- l’inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell’immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti.

Non è consentita:

- la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca;
- la creazione di aperture a filo tetto, salvo dimostrate esigenze di accesso alla copertura per motivi di manutenzione o di sicurezza.

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

Non è consentita la realizzazione di cantine, vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all’alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è ammessa solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l’utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell’edificio soprastante, sempre che ciò sia consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 costituiscono immobili meritevoli di tutela “per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico” ai sensi dell’art. 135, comma della LRT 65/2014. Le opere e gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria da eseguirsi su tali immobili sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifico atto di assenso, comunque denominato, dell’autorità comunale competente.

- Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo II Parte II, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
- I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. Può essere prescritta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.
- Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma.
- Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi di cui alla classe 2:
  - non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
  - le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura, salvo specifiche eccezioni eventualmente consentite dal Regolamento Edilizio. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
  - gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
  - per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.
- Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Art. 84 – Edifici ricompresi nella Classe 3 – Altri edifici o complessi di carattere storico e testimoniale

- E' attribuita la Classe 3 agli edifici o complessi edilizi che costituiscono parte del patrimonio architettonico e/o storico-testimoniale, in genere antecedente al 1954. Tali edifici o complessi edilizi presentano caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale.

Rientrano nella Classe 3 gli edifici che, in larga parte originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché

nella localizzazione e distribuzione territoriale, strutture fondamentali del paesaggio agrario. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria C, equiparata alla classe 3, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

Negli edifici della classe 3 sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 e R3 (non ammettendo interventi di cui all'art. 34, comma 6, lett. B, primo alinea).

E' altresì ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul), a condizione che:

- il vano interessato dall'intervento abbia altezza massima non inferiore a ml 5,00 ed altezza media non inferiore a ml 4,50;
- l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti.

Per adeguamenti alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, ed esclusivamente per pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono altresì consentiti una tantum interventi di ristrutturazione edilizia 'R3', a condizione che:

- l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento;
- non siano realizzate modifiche esterne visibili dalla pubblica via.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 81 comma 8 relativamente ai limiti di superficie utile lorda (Sul) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:

- del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.

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

La realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la

proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

- Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo II della Parte II, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
- I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.
- Le aree di pertinenza, comunque configurate, degli edifici ricadenti nella classe 3
    - non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti: tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative. Ove non contrastanti con la tutela degli elementi di invarianza di cui al titolo II della parte II, possono tuttavia essere previste dal Regolamento Edilizio specifiche eccezioni, fermi restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari ed il rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;
    - devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
    - gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
    - per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.
- Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni di dettaglio ad integrazione e specificazione delle disposizioni di cui al presente articolo.
- Sono fatte salve le disposizioni di cui al Capo III del Titolo I Parte IV, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 ricadenti nel territorio rurale.

Art. 85- Edifici ricompresi nelle classi 4, 5, 6

- Edifici ricompresi nella Classe 4 – Edifici o complessi di interesse architettonico
    - E' attribuita la classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva all'anno 1954, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di

riferimento. Gli edifici e/o complessi edilizi di classe 4 ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.

- Sono ricompresi nella classe 4 gli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nel territorio aperto, identificati come invarianti strutturali nell'elaborato PR_04, ancorché non evidenziati con l'apposito segno grafico negli elaborati PR_02, PR_03, laddove gli stessi non abbiano perso caratteri architettonici e storici rurali, a seguito di interventi edilizi più o meno recenti.
- Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, e' attribuita la classe provvisoria d, equiparata alla classe 4, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

Edifici ricompresi nella classe 5 – edifici o complessi di scarso interesse architettonico

- E' attribuita la classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva al 1954, di scarso interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.
- Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria e, equiparata alla classe 5, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- Agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe E, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

Edifici ricompresi nella classe 6 – edifici o complessi di nessun interesse architettonico

- E' attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.
- Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G , equiparata alla classe 6, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- Agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

1bis. Gli edifici e/o complessi edilizi principali di classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- Classe 4: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, ~~e~~ R3 e R4. Negli edifici di classe 4 sono altresì consentiti interventi di addizione volumetrica o pertinenziale, fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali;
- Classe 5: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 R3 e R4;
- Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4.

ABROGATO

Fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali, negli edifici di classe 5 e 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici - gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono pertanto consentiti interventi di addizione volumetrica o funzionale e/o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento.

Su tali edifici, laddove ricompresi in una scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR-06, sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.

Art. 86 - Edifici ricompresi nella classe 7 – Edifici secondari

Sono identificati come 'edifici secondari' i manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento - o comunque nel lotto o nell'area di pertinenza edilizia del medesimo - costituenti superfetazioni, consistenze accessorie coeve o aggiunte successive. Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche - tipologiche, formali e/o costruttive - rispetto all'edificio principale di riferimento. Sono inoltre identificate le consistenze incongrue la cui permanenza e/o il cui consolidamento confliggono con le finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico nelle aree interessate, ed in particolare:

- i manufatti e le consistenze di vario genere che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, etc.), in genere suscettibili di utilizzo autonomo;
- le consistenze di varia origine, talora realizzate in assenza di titolo abilitativo - ivi compresi edifici che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza - che autonomamente o in concorrenza con altre costruzioni determinano assetti insediativi incompatibili - dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e ambientale - con il contesto di riferimento.

Gli edifici secondari sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1.2.000. Per le unità volumetriche ricadenti nella

casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 7. La classe sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

Ferme restando le eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo II e IV Capo I Parte II delle presenti norme, sugli edifici secondari legittimi esistenti sono consentiti i seguenti interventi urbanistico-edilizi, differenziati in ragione della loro collocazione nei diversi contesti insediativi o territoriali. Per i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo si rinvia alle definizioni contenute nell'art. 9 delle presenti norme.

- nelle aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse comune e nelle aree per infrastrutture per la mobilità, nelle more della realizzazione delle previsioni di interesse pubblico o generale contenute nel Regolamento Urbanistico, gli interventi urbanistico-edilizi non possono comunque eccedere la manutenzione straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, previa esplicita rinuncia da parte dell'avente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate.
- nei tessuti antichi, storici e storico-unitario: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito e degli altri parametri previsti. E' prescritta la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.
- nei tessuti consolidati, consolidati unitari, consolidati unitario pubblico, nei tessuti consolidati promiscui, nei tessuti produttivi e produttivi promiscui; manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito e degli altri parametri previsti per i singoli tessuti;
- nel tessuto rurale prevalentemente residenziale e nel tessuto rurale prevalentemente produttivo: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume senza incremento di superficie coperta (Sc). E' prescritta la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.
- nel territorio rurale: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume senza incremento di superficie coperta (SC). E' prescritta la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale. Sono fatti salvi gli interventi sugli annessi agricoli in applicazione di disposizioni regionali e di programmi aziendali.

Nelle aree invarianti che ricadono nel territorio aperto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4, demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc). Gli interventi devono comunque garantire la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale.

Nelle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi'; 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive 'schede

normative e di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato PR_06. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, sono consentiti i seguenti interventi:manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc).

Sono fatte salve le eventuali deroghe previste per singole aree soggette agli usi specialistici di cui al Titolo VI della Parte II.

Gli interventi urbanistico-edilizi di cui al comma 2 non possono in nessun caso determinare:

- modifica del carattere ed uso accessorio e/o di servizio dei volumi secondari rispetto all'edificio principale di riferimento;
- creazione di superficie utile lorda (Sul);
- realizzazione di vani con requisiti igienico-sanitari idonei alla permanenza continuativa di persone;
- realizzazione di servizi igienici con esclusione dei fabbricati esistenti entro il perimetro del centro abitato, in area non vincolata, recuperati per fini agrituristici;

ABROGATO.

Gli interventi urbanistico-edilizi sugli edifici secondari, ed in particolare quelli che comportino demolizione e ricostruzione, sono in ogni caso finalizzati:

- all'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico;
- al riordino insediativo delle aree interessate, anche mediante il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza (Spp), l'eliminazione di consistenze incongrue;
- al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.

Per gli edifici secondari legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalla disciplina di cui all'art. 45. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

Le consistenze edilizie realizzate mediante gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R4' o di demolizione e ricostruzione consentiti sulla base delle disposizioni di cui al precedente comma 2, assumono direttamente la classificazione di 'edifici secondari'. Ad esse continuano pertanto ad applicarsi le disposizioni di cui al presente articolo.

Nei casi in cui, sulla base di documentazione comprovante prodotta dall'interessato, all'identificazione cartografica riferita a 'edifici secondari' corrispondano consistenze edilizie di carattere primario (unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, artigianale, etc.), su tali consistenze sono consentiti interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R1', come definita dall'art. 34 delle presenti norme. Previa verifica e valutazione da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm.ne Comunale inserisce le consistenze di cui trattasi in un repertorio degli edifici da riclassificare, determinandosi in merito con delibera del Consiglio Comunale ai sensi del successivo art. 87 .

Art. 87 - Edifici privi di scheda / disciplina e procedimento di classificazione

1. Sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo gli edifici legittimi esistenti alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico che non risultano censiti all'interno della schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PR_05 e che sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 quali appartenenti alle Classi da "A" a "G" sugli stessi, nelle more della classificazione sono consentiti gli interventi previsti per le classi ordinarie a cui sono equiparati.
2. Non sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo:
   a. gli edifici e/o manufatti privi di titolo abilitativo di natura edilizia;
   b. i manufatti, ancorché legittimi, che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre di qualsiasi genere, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.). Tali manufatti, in assenza di classificazione, sono disciplinati dall'art. 86;
   c. gli edifici e/o complessi edilizi realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico in applicazione delle previsioni riferite alle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", o "Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali". A tali edifici e/o complessi edilizi si applicano le specifiche disposizioni di cui all'art. 81 comma 7;
   d. gli edifici legittimamente realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, diversi da quelli di cui alla precedente lett. c). Su tali edifici e/o complessi si applicano gli interventi previsti nella classe 6.
3. Agli edifici privi di classificazione di cui al comma 1 può essere attribuita dalla Amm.ne Comunale una specifica classificazione, in coerenza con le classi di valore di cui all'art. 81, a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:
   - estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
   - rilievo dell'edificio in scala 1:50 o 1:100 (prospetti);
   - relazione tecnico-descrittiva comprensiva della scheda di rilievo predisposta e allegata alla Relazione, elaborato PR_08;
   - riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);
   - estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.
4. Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm.ne Comunale assume ogni determinazione in merito con apposita delibera del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Art. 87 bis - Modifica alla classificazione degli edifici

1. I proprietari degli edifici censiti all'interno delle schede del patrimonio edilizio esistente, di cui all'elaborato PR_05, laddove riscontrino che la classe di valore di cui all'art. 81 attribuita all'edificio sia erronea rispetto alle documentate caratteristiche dello stesso, possono proporre una classificazione diversa da quella attribuita producendo una nuova scheda di classificazione

conforme a quella tipo, allegata all'elaborato relazione PR – 08, accompagnata da idonea documentazione di supporto quale:

- Estratto del vigente regolamento urbanistico e del foglio di mappa catastale con l'individuazione dell'edificio;
- Relazione tecnico descrittiva;
- Riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (inclusa copia su supporto ottico digitale: dvd, cd etc…);
- Estremi del titolo abilitativo, ovvero, se si tratti di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione;

Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi l'amministrazione comunale assume ogni determinazione in merito con apposita deliberazione del consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

TITOLO V – DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE

CAPO I – ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COMUNE

Art. 88 – Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard)

1. Sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.
2. Le aree ad edificazione speciale per standard sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. In caso risultassero erroneamente individuate aree pubbliche come aree private, le stesse saranno correttamente identificate mediante atto ricognitivo del consiglio comunale.
3. Le aree ad edificazione speciale per standard sono articolate nei suddetti elaborati grafici nelle seguenti tipologie:
   - aree per l'istruzione;
   - aree per attrezzature di interesse comune;
   - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
   - aree per parcheggi pubblici.

   Nel rispetto delle dotazioni minime di legge in materia di standard urbanistici, è possibile variare le tipologie individuate in cartografia.

Gli elaborati grafici specificano per ogni tipologia le funzioni ammesse.

4. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo sono correlati e proporzionati alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono

comprendere spazi per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:

- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
- dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
- delle disposizioni di cui al Titolo III della Parte III delle presenti norme,
- delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.

Gli interventi di nuova edificazione nonché le trasformazioni comportanti incrementi superiori al 20% di superficie utile lorda (Sul) o di volume (V), o rilevanti potenziamenti impiantistici, sono subordinati alla preventiva approvazione di un progetto unitario (da parte della Giunta Comunale in caso di aree e/o impianti pubblici comunali), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 22 delle presenti norme, nonché - ove il soggetto realizzatore/gestore non sia un Ente pubblico - all'assunzione di specifici obblighi, registrati e trascritti, in ordine al corretto utilizzo dell'attrezzatura e/o dell'impianto e al mantenimento della destinazione d'uso delle strutture realizzate.

Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse tutte le categorie di intervento di cui alla Parte I, Titolo II, Capo IV nella misura necessaria a garantire:

- la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
- il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.

Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm.ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm.ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.

Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III della Parte III delle presenti norme, nelle aree di cui trattasi è tuttavia ammesso l'intervento di soggetti privati aventi titolo, secondo le seguenti modalità:

a. interventi nel sottosuolo da parte del soggetto privato avente titolo: ammessi purché vengano contestualmente realizzate nel soprasuolo le attrezzature e/o i servizi pubblici e/o di interesse pubblico previsti dal Regolamento Urbanistico, fatte salve le infrastrutture di collegamento tra i livelli. Per i manufatti realizzati dal privato in sottosuolo, oltre ad attrezzature di interesse comune, sono ammesse destinazioni di interesse privato quali autorimesse, box-auto, depositi, nonché spazi per commercio al dettaglio, attività direzionali o simili (nei limiti stabiliti dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme), fermo restando il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria e delle specifiche disposizioni statali e regionali per ciascuna destinazione d'uso.

In tali casi l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm.ne Comunale, con la quale sono disciplinati:

- le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;

- il regime giuridico del suolo, con obbligo di cessione gratuita dell'area all'Amm.ne Comunale, salva la proprietà privata del sottosuolo eventualmente interessato dalle opere e/o manufatti privati.

b. interventi nel soprasuolo da parte del soggetto privato avente titolo, finalizzati a realizzare le opere e/o le attrezzature di uso pubblico o di interesse comune, previste dal Regolamento Urbanistico per ciascuna area ad edificazione speciale per standard 'di progetto'. Tali interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amm.ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

L'assetto delle singole aree è definito in ragione dell'interesse pubblico, tenuto conto delle indicazioni eventualmente contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato PR_06.

In presenza di invarianti strutturali e/o di discipline speciali i progetti di sistemazione delle aree devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nel Titolo II della Parte II delle presenti norme. In particolare, in presenza di spazi pubblici centrali è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 67.

Gli accessi esistenti ai lotti privati che ricadono all'interno di aree di cui al presente articolo possono essere mantenuti nella fase attuativa, nella ubicazione attuale o in altra ritenuta più idonea dall'Amm.ne Comunale, previa stipula di un'apposita convenzione regolante l'attribuzione degli oneri di realizzazione e di manutenzione degli stessi.

Nelle aree destinate a verde attrezzato e a verde sportivo è consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali.

12bis. Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzati parcheggi pubblici permeabili scoperti, oltre a modeste attrezzature e sistemazioni di arredo urbano. In ogni caso, nelle aree per standard possono essere sempre realizzati piccoli manufatti utili alla fruizione e alla qualificazione degli spazi urbani. Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzati adeguamenti viari della viabilità di R.U.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, gli aventi titolo su aree per standard 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plusvalore derivante dalle opere realizzate.

Le dotazioni minime obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' si intendono soddisfatte per non meno di 24 mq/ab salva diversa previsione della "scheda normativa e di indirizzo progettuale".

- Le dotazioni minime obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree RC / recupero degli assetti insediativi' si intendono soddisfatte per non meno di 18 mq/ab.
- Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' e delle 'Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali' sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nella corrispondente 'scheda normativa e di indirizzo progettuale PR_06.

Art. 89 – Attrezzature e servizi nell'arenile e per la nautica

- Sono aree, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000, sulle quali insistono o possono essere realizzate strutture adibite (o da adibirsi) ad attrezzature e servizi da realizzarsi nell'arenile e per la nautica. Tali aree e strutture possono essere realizzate anche da soggetti privati, singoli o associati.
- La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo sono definiti negli articoli seguenti in modo correlato e proporzionato alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori per le parti non in contrasto con le schede di trasformazione.

Art. 89 bis - Accesso alla duna mobile

- E' sempre vietato accedere, percorrere e sostare all'interno della duna mobile. L'attraversamento della medesima per raggiungere la spiaggia sarà consentito solo lungo i percorsi individuati nella cartografia di cui all'elaborato progettuale PR_02.
- Aree di sosta stagionali per veicoli potranno essere realizzate esclusivamente laddove non vi sia presenza di cordone dunale; il Regolamento Urbanistico individua come ambiti preferenziali localizzativi le aree poste al confine Nord del territorio comunale e quelle poste nelle vicinanze del Dopolavoro Ferrovieri e Fiumara così come indicate con apposito segno grafico in cartografia. I progetti dovranno essere corredati di relazione di incidenza e assoggettati a valutazione di cui alla legislazione vigente in materia.
- L'Amministrazione Comunale, per le aree di propria competenza, nonché gli altri soggetti pubblici e privati aventi titolo, provvederanno alla sistemazione degli accessi alla spiaggia con attraversamento della duna mobile in modo da eliminare l'ortogonalità rispetto alla linea di costa. Il fondo del percorso dovrà essere naturale o sistemato preferibilmente con tavole di legno appoggiate al suolo e collegate fra loro. Lungo tutto il tratto di duna mobile attraversato dall'accesso al mare dovrà essere realizzata, ai lati del percorso, una "recinzione alla maremmana" con pali e filagne di castagno.
- Il sistema di accessi dovrà individuare idonei tracciati percorribili dai portatori di handicap fino alla spiaggia.

Art. 89 ter - L'arenile e il suo utilizzo

L'uso degli arenili è disciplinato secondo i seguenti settori omogenei di intervento:

Settore A: settore delimitato tra le vie dell'Infanzia e Poliziano all'interno del centro abitato di Marina di Grosseto; detto settore ricomprende la parte di arenile maggiormente antropizzata con massiccia presenza di strutture turistico/ricettive e, conseguentemente, caratterizzata dalla totale eliminazione della originaria duna mobile.

Disciplina per il patrimonio edilizio esistente:

- Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi edilizi previsti per la classe 6, fatte salve le limitazioni di cui al presente articolo e con esclusione della sostituzione edilizia;
- In caso di ristrutturazione edilizia, qualora la sul dello stabilimento balneare risultasse minore, è ammesso l'incremento della stessa fino al raggiungimento di una superficie complessiva di mq. 300,00. E' ammesso il mantenimento della sul esistente, anche se esuberante rispetto al limite precedentemente descritto, a condizione che ne venga dimostrata l'effettiva legittimità;
- I manufatti oggetto di ristrutturazione edilizia devono essere realizzati ad un solo livello con l'altezza massima in gronda, inferiore od uguale a mt. 3,50. Tali manufatti dovranno riferirsi al progetto per la realizzazione della "passeggiata a mare" relativamente agli allineamenti sul fronte della stessa ed alla quota d'impianto;
- Sono preferibilmente ammesse coperture con falda singola o doppia di pendenza massima del 30%. La linea di massima pendenza della copertura deve essere preferibilmente ortogonale alla linea di costa;
- È ammesso un esubero di superficie pavimentata esterna permeabile, su tutto il perimetro dei fabbricati dello stabilimento di mt. 1,50 rispetto alla superficie coperta;
- È ammessa ulteriore superficie pavimentata esterna, purché permeabile, preferibilmente lignea, per la definizione delle superfici attrezzate a corredo dello stabilimento. Tali superfici possono essere delimitate da strutture in legno di altezza massima pari a mt. 1,00. Nell'ambito delle sistemazioni esterne, è consentita la realizzazione di una piscina della dimensione di mq 100,00 appoggiata al suolo. E' ammessa anche la realizzazione di attrezzature sportive per la pratica delle tipiche discipline da spiaggia;
- Oltre alla sul di mq. 300,00 è ammissibile la realizzazione di una tettoia, costruita con le medesime modalità del manufatto principale, al quale deve essere posta in aderenza, di superficie massima pari al 30% della superficie complessiva dello stabilimento;
- Gli infissi devono essere realizzati in legno o in pvc simil legno;
- I vialetti di accesso agli stabilimenti balneari devono essere realizzati con strutture permeabili, non sottofondate.

Disciplina per le nuove previsioni:

- Nell'ambito A1 è consentita la realizzazione di un nuovo stabilimento balneare, avente caratteristiche di specializzazione per portatori di handicap, specificatamente indicato nell'elaborato grafico progettuale, nella zona di arenile antistante la ex colonia Snia Viscosa denominata "villa Gaia"; la realizzazione di tale nuova previsione dovrà attenersi alle prescrizioni tecniche indicate per il patrimonio edilizio esistente.

Per l'intero settore A:

- È ammessa l'installazione temporanea di torrette di avvistamento per la sicurezza in mare;
- Sono ammessi manufatti precari e temporanei a servizio della balneazione, ancorati al suolo, privi di opere di fondazione, realizzati con materiali ecocompatibili, preferibilmente in legno, dei quali dovrà essere garantita la rimozione al termine della stagione turistica con il ripristino dello stato dei luoghi, comunque nel limite massimo complessivo di mq. 60,00 di sul;
- È ammessa, altresì, l'installazione temporanea di strutture necessarie allo svolgimento di manifestazioni, iniziative e spettacoli finalizzate a valorizzare l'offerta turistica. I piani di settore di regolamentazione dell'utilizzo dell'arenile e di classificazione acustica, nonché i dispositivi sindacali inerenti la stagione turistica, potranno definire le tipologie ed i limiti dimensionali di tali manufatti precari.

Settore B: settore delimitato tra la via Poliziano ed il limite sinistro del centro abitato di Marina di Grosseto. Detto settore, in considerazione di elementi non perfettamente omogenei al proprio interno, è suddiviso in due ulteriori ambiti definiti rispettivamente B1 (ambito ricompreso tra via Poliziano ed il limite destro dell'ipotetico prolungamento dell'area di Edilizia Economica e Popolare) e B2 (ambito antistante la nuova zona di Edilizia Economica e Popolare fino al limite sinistro del centro abitato della frazione).

Disciplina per le nuove previsioni nell'ambito B1:

- È consentita la realizzazione di n.2 scuole di vela, su concessioni demaniali adiacenti, come riportato negli elaborati progettuali PR_02, PR_03;
- Per tali strutture è ammessa una sul complessiva massima di mq. 100,00 da ripartirsi mediante accordo tra le parti. E' ammessa la realizzazione di ulteriore sul per mq. 50,00 cadauno per rimessaggio di attrezzature sportive;
- Tali strutture devono essere realizzate ad un solo livello con l'altezza massima in gronda, inferiore od uguale a mt. 3,50;
- Sono preferibilmente ammesse coperture con falda singola o doppia di pendenza massima del 30%. La linea di massima pendenza della copertura deve essere preferibilmente ortogonale alla linea di costa;

- È ammesso un esubero di superficie pavimentata esterna permeabile, su tutto il perimetro dei fabbricati delle scuole di vela, di mt. 1,50 rispetto alla superficie coperta;
- È ammessa ulteriore superficie pavimentata esterna, purchè permeabile, preferibilmente lignea, per la definizione delle superfici attrezzate a corredo delle scuole di vela. Tali superfici possono essere delimitate da strutture in legno di altezza massima pari a mt. 1,00;
- Oltre alla sul di mq. 100,00, è ammissibile la realizzazione di una tettoia, costruita con le medesime modalità del manufatto principale, al quale deve essere posta in aderenza, di superficie massima pari al 30% della superficie complessiva delle scuole di vela;
- Gli infissi devono essere realizzati in legno o in pvc simil legno;
- I vialetti di accesso alle scuole devono essere realizzati con strutture permeabili non sottofondate;
- È prevista inoltre la realizzazione di un'area per la posa in opera di ombrelloni, attrezzata con strutture lignee a servizio della balneazione di sul pari a mq. 60,00;
- È ammessa l'installazione temporanea di torrette di avvistamento per la sicurezza in mare;
- Sono ammessi manufatti precari e temporanei a servizio della balneazione, ancorati al suolo, privi di opere di fondazione, realizzati con materiali ecocompatibili, preferibilmente in legno, dei quali dovrà essere garantita la rimozione al termine della stagione turistica con il ripristino dello stato dei luoghi, comunque nel limite massimo complessivo di mq. 60,00 di sul;
- Il piano di settore di regolamentazione dell'utilizzo dell'arenile, nonché i dispositivi sindacali inerenti la stagione balneare, potranno definire le tipologie ed i limiti dimensionali di tali manufatti precari, entro la sul massima di cui all'alinea precedente;
- I nuovi manufatti dovranno essere ubicati in maniera tale da garantire il rispetto e la riqualificazione dei tratti di duna mobile presenti nel settore, mediante interventi di ingegneria naturalistica. A tale scopo è definita una zona di rispetto inedificabile individuata nelle schede normative. E' fatto obbligo ai proprietari e/o gestori delle nuove strutture di previsione, inserite nel presente settore, di provvedere alla tutela, ricostituzione e manutenzione della retrostante parte di duna, secondo i criteri propri dell'ingegneria naturalistica;
- Al fine di tutelare il sistema dunale esistente non sono ammesse aree per la sosta stanziale a servizio dei manufatti previsti; gli standard relativi dovranno essere soddisfatti in lato sx del Canale San Rocco, anche mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione di dette superfici su aree pubbliche.

Disciplina per le nuove previsioni nell'ambito B2:

- È ammessa l'installazione temporanea di torrette di avvistamento per la sicurezza in mare;

Sono ammessi manufatti precari e temporanei a servizio della balneazione, ancorati al suolo, privi di opere di fondazione, realizzati con materiali ecocompatibili, preferibilmente in legno, dei quali dovrà essere garantita la rimozione al termine della stagione turistica con il ripristino dello stato dei luoghi, comunque nel limite massimo complessivo di mq. 60,00 di sul;

- Il Piano di settore di regolamentazione dell'utilizzo dell'arenile, nonché i dispositivi sindacali inerenti la stagione balneare, potranno definire le tipologie ed i limiti dimensionali di tali manufatti precari, entro la sul massima di cui all'alinea precedente;
- I nuovi manufatti precari dovranno essere ubicati in maniera tale da garantire il rispetto e la riqualificazione dei tratti di duna mobile presenti nel settore mediante interventi di ingegneria naturalistica.

Settore C: settore delimitato rispettivamente tra le vie dell'elba e il limite esterno dello stabilimento delle ff.ss. In adiacenza al centro abitato di marina di grosseto; detto settore comprende la parte di arenile caratterizzata dalla presenza di strutture balneari e, nello stesso tempo, dalla presenza di ambiti apprezzabili di duna mobile.

Disciplina per il patrimonio edilizio esistente:

- Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi edilizi previsti per la classe 6, fatte salve le limitazioni di cui al presente articolo e con esclusione della sostituzione edilizia;
- In caso di ristrutturazione edilizia, qualora la sul dello stabilimento balneare risultasse minore, è ammesso l'incremento della stessa fino al raggiungimento di una superficie complessiva di mq. 300,00. E' ammesso il mantenimento della sul esistente, anche se esuberante rispetto al limite precedentemente descritto, a condizione che ne venga dimostrata l'effettiva legittimità;
- I manufatti oggetto di ristrutturazione edilizia devono essere realizzati ad un solo livello con l'altezza massima in gronda inferiore od uguale a mt. 3,50;
- Sono preferibilmente ammesse coperture con falda singola o doppia di pendenza massima del 30%. La linea di massima pendenza della copertura deve essere preferibilmente ortogonale alla linea di costa;
- È ammesso un esubero di superficie pavimentata esterna, permeabile, su tutto il perimetro dei fabbricati dello stabilimento, di mt. 1,50 rispetto alla superficie coperta;
- È ammessa ulteriore superficie pavimentata esterna, purché permeabile, preferibilmente lignea, per la definizione delle superfici attrezzate a corredo dello stabilimento. Tali superfici possono essere delimitate da

strutture in legno di altezza massima pari a mt. 1,00. Nell'ambito delle sistemazioni esterne, è consentita la realizzazione di una piscina della dimensione di mq. 100,00 appoggiata al suolo. E' ammessa anche la realizzazione di attrezzature sportive per la pratica delle tipiche discipline da spiaggia;

- Oltre alla sul di mq. 300,00, è ammissibile la realizzazione di una tettoia, costruita con le medesime modalità del manufatto principale, al quale deve essere posta in aderenza, di superficie massima pari al 30% della superficie complessiva dello stabilimento;
- Gli infissi devono essere realizzati in legno o in pvc simil legno;
- I vialetti di accesso agli stabilimenti balneari devono essere realizzati con strutture permeabili non sottofondate.

Disciplina per le nuove previsioni:

- All'interno del presente settore è consentita la realizzazione di un nuovo stabilimento balneare specificatamente indicato negli elaborati progettuali PR_02, PR_03, nella zona di arenile antistante la ex colonia estiva "Saragat", in un tratto di arenile dove si registra la completa assenza di duna mobile;
- La realizzazione del nuovo stabilimento balneare di sul massima pari a mq. 100,00 dovrà attenersi alle prescrizioni tecniche indicate per il patrimonio edilizio esistente;
- È prevista la realizzazione di una scuola di vela, nella zona di arenile antistante la ex colonia estiva "San Rocco", in un tratto di arenile dove si registra la completa assenza di duna mobile, di sul pari a mq. 100,00, comprensiva della sul di mq. 50,00 per rimessaggio di attrezzature sportive, per le cui specifiche realizzative si rinvia a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente;
- È ammessa l'installazione temporanea di torrette di avvistamento per la sicurezza in mare;
- Sono ammessi manufatti precari e temporanei a servizio della balneazione, ancorati al suolo, privi di opere di fondazione, realizzati con materiali ecocompatibili, preferibilmente in legno, dei quali dovrà essere garantita la rimozione al termine della stagione turistica con il ripristino dello stato dei luoghi, comunque nel limite massimo complessivo di mq. 60,00 di sul;
- Il piano di settore di regolamentazione dell'utilizzo dell'arenile, nonché i dispositivi sindacali inerenti la stagione balneare, potranno definire le tipologie ed i limiti dimensionali di tali manufatti precari, entro la sul massima di cui all'alinea precedente;
- I nuovi manufatti dovranno essere ubicati in maniera tale da garantire il rispetto e la riqualificazione dei tratti di duna mobile presenti nel settore, mediante interventi di ingegneria naturalistica. A tale scopo è definita

una zona di rispetto inedificabile individuata nelle schede normative. E' fatto obbligo ai proprietari e/o gestori degli stabilimenti balneari e delle nuove strutture di previsione, inseriti nel presente settore, di provvedere alla tutela, ricostituzione e manutenzione della retrostante parte di duna, secondo i criteri propri dell'ingegneria naturalistica;

- Al fine di tutelare il sistema dunale esistente non sono ammesse aree per la sosta stanziale a servizio dei manufatti previsti; gli standard relativi dovranno essere soddisfatti in lato dx del Canale San Rocco anche mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione di dette superfici su aree pubbliche.

Settore "D": settore suddiviso in tre distinti ambiti identificabili rispettivamente in D1 (ambito compreso tra il settore c di Marina di Grosseto e la fascia di rispetto della Diaccia Botrona), D2 (ambito compreso tra l'ambito B2 ed il settore E), D3 (ambito compreso tra il settore E ed il limite del Parco della Maremma):

- Per gli esistenti punti di ristoro sono ammessi gli interventi previsti per la classe 3;
- È ammessa l'installazione temporanea di torrette di avvistamento per la sicurezza in mare;
- È ammessa, la realizzazione di manufatti precari e stagionali a servizio delle concessioni demaniali già rilasciate alla data di adozione del RU; tali manufatti, ancorati al suolo, privi di opere di fondazione, saranno realizzati con materiali ecocompatibili, preferibilmente in legno, dei quali dovrà essere garantita la rimozione al termine della stagione turistica con il ripristino dello stato dei luoghi, comunque nel limite massimo complessivo di mq. 60,00 di sul;
- Il piano di settore di regolamentazione dell'utilizzo dell'arenile, nonché i dispositivi sindacali inerenti la stagione balneare potranno definire le tipologie ed i limiti dimensionali di tali manufatti precari, entro la sul massima di cui all'alinea precedente;
- I nuovi manufatti dovranno essere ubicati in maniera tale da garantire il rispetto e la riqualificazione dei tratti di duna mobile presenti nel settore, mediante interventi di ingegneria naturalistica. E' fatto obbligo ai proprietari e/o gestori dei punti di ristoro e delle nuove strutture precarie, inseriti e ammessi nel presente settore, di provvedere alla tutela, ricostituzione e manutenzione della retrostante parte di duna, secondo i criteri propri dell'ingegneria naturalistica.

Settore "E": settore delimitato nello spazio antistante il centro abitato di Principina a Mare, rappresentando la parte maggiormente antropizzata dell'arenile della frazione.

Disciplina per il patrimonio edilizio esistente:

- Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi edilizi previsti per la classe 6, fatte salve le limitazioni di cui al presente articolo e con esclusione della sostituzione edilizia;
- Nel caso di ristrutturazione edilizia, qualora la sul dello stabilimento balneare risultasse minore, è ammesso l'incremento della stessa fino al raggiungimento di una superficie complessiva di mq. 300,00. E' ammessa la riproposizione della sul esistente, anche se esuberante rispetto al limite precedentemente descritto, a condizione che ne venga dimostrata l'effettiva legittimità;
- I manufatti oggetto di ristrutturazione edilizia devono essere realizzati ad un solo livello con l'altezza massima in gronda, inferiore od uguale a mt. 3,50;
- Sono preferibilmente ammesse coperture con falda singola o doppia di pendenza massima del 30%. La linea di massima pendenza della copertura deve essere preferibilmente ortogonale alla linea di costa;
- È ammesso un esubero di superficie pavimentata esterna permeabile, su tutto il perimetro dei fabbricati dello stabilimento di mt 1,50 rispetto alla superficie coperta;
- È ammessa ulteriore superficie pavimentata esterna, purchè permeabile, preferibilmente lignea, per la definizione delle superfici attrezzate a corredo dello stabilimento. Tali superfici possono essere delimitate da strutture in legno di altezza massima pari a mt 1,00. Nell'ambito delle sistemazioni esterne, è consentita la realizzazione di una piscina della dimensione di mq 100,00 appoggiata al suolo. E' ammessa anche la realizzazione di attrezzature sportive per la pratica delle tipiche discipline da spiaggia;
- Oltre alla sul di mq 300,00, è ammissibile la realizzazione di una tettoia, costruita con le medesime modalità del manufatto principale, al quale deve essere posta in aderenza, di superficie massima pari al 30% della superficie complessiva dello stabilimento;
- Gli infissi devono essere realizzati in legno o in pvc simil legno;
- I vialetti di accesso agli stabilimenti balneari devono essere realizzati con strutture permeabili non sotto fondate.

Disciplina per le nuove previsioni:

- È prevista la realizzazione di un nuovo stabilimento balneare, a servizio del campeggio comunale, specificamente indicato negli elaborati progettuali PR_02 e PR_03;
- La realizzazione del nuovo stabilimento balneare di sul massima pari a mq. 100,00 dovrà attenersi alle prescrizioni tecniche indicate per il patrimonio edilizio esistente;
- È ammessa l'installazione temporanea di torrette di avvistamento per la sicurezza in mare;

- Sono ammessi manufatti precari e temporanei a servizio della balneazione, ancorati al suolo, privi di opere di fondazione, realizzati con materiali ecocompatibili, preferibilmente in legno, dei quali dovrà essere garantita la rimozione al termine della stagione turistica con il ripristino dello stato dei luoghi, comunque nel limite massimo complessivo di mq. 60,00 di sul;
- Il Piano di settore di regolamentazione dell'utilizzo dell'arenile, nonché i dispositivi sindacali inerenti la stagione balneare, potranno definire le tipologie ed i limiti dimensionali di tali manufatti precari, entro la sul massima di cui all'alinea precedente;
- I nuovi manufatti dovranno essere ubicati in maniera tale da garantire il rispetto e la riqualificazione dei tratti di duna mobile presenti nel settore, mediante interventi di ingegneria naturalistica. A tale scopo è definita una zona di rispetto inedificabile individuata nella scheda noematica. E' fatto obbligo ai proprietari e/o gestori dei punti di ristoro e delle nuove strutture precarie, inseriti e ammessi nel presente settore, di provvedere alla tutela, ricostituzione e manutenzione della retrostante parte di duna, secondo i criteri propri dell'ingegneria naturalistica;
- Al fine di tutelare il sistema dunale esistente non sono ammesse aree per la sosta stanziale a servizio dei manufatti previsti; gli standard relativi dovranno essere soddisfatti nel centro abitato della frazione e nelle strutture ricettive esistenti, anche mediante convenzione con l'amministrazione comunale per la realizzazione di dette superfici su aree pubbliche.

Settore "P": corrisponde all'area a previsione "portuale " in prossimità della foce del Canale "S. Rocco".

Art. 89 quater - Disciplina dei punti di ristoro sull'arenile

Il Regolamento Urbanistico conferma il numero e la localizzazione dei punti di ristoro esistenti alla data di sua adozione.

Per gli esistenti punti di ristoro sono ammessi gli interventi previsti per la classe 3

E' fatto obbligo ai proprietari e/o gestori dei punti di ristoro, ricadenti in area di duna mobile, di predisporre, entro sei mesi dalla approvazione del presente Regolamento Urbanistico, un adeguato progetto di sistemazione ambientale della stessa, che provveda alla tutela, ricostituzione e manutenzione di una limitrofa parte di duna mobile, specificamente indicata da elaborati progettuali, secondo i criteri propri dell'ingegneria naturalistica.

Art. 89 quinquies - Condizioni per la fattibilità degli interventi

Le prescrizioni di cui al presente articolo, disciplinano gli interventi edilizi e ambientali previsti all'interno della fascia costiera, di cui alla perimetrazione individuata all'art. 89 bis, e sono finalizzate al controllo degli effetti sulle dinamiche dei seguenti sistemi ambientali:

- Complessi dunali e relative componenti floristiche;
- Linea di costa ed erosione delle spiagge;
- Insediamenti e infrastrutture esistenti;
- Emergenze ambientali, paesaggistiche e storiche;
- Vegetazione forestale;

Tutti gli interventi non dovranno determinare :

- Demolizione delle strutture dunali esistenti;
- Alterazione e/o instabilità della duna con conseguente degrado della vegetazione pioniera;
- Riduzione della fascia vegetazionale posta in posizione retrodunale e danni agli ecosistemi pinetati;
- Degrado idrogeologico, quale ingressione marina, subsidenza dovuta a sfruttamento della falda, perdita della falda sospesa dunale e conseguente riduzione della risorsa idrica dolce necessaria a garantire l'alimentazione della vegetazione dunale e retro dunale;
- Nuovi accessi pubblici e privati al litorale; dovranno essere altresì previste opere di riqualificazione e conservazione degli accessi esistenti. Per gli interventi puntualmente previsti dal ru, potranno essere valutate dall'ufficio proposte progettuali compatibili con il contesto ambientale di riferimento;

E' ammessa l'impermeabilizzazione dei terreni solamente per la realizzazione degli interventi edilizi puntualmente previsti dal ru, fermo restando il principio della generale disincentivazione.

- Al fine di controllare e prevenire i fenomeni di ingressione delle acque marine nell'entroterra, la realizzazione di opere semi-interrate e/o interrate non potrà superare la quota di profondità di ml. 1,00.
- Le nuove strutture previste dal presente ru dovranno dotarsi di sottoservizi aventi le seguenti caratteristiche: approvvigionamento idrico di provenienza esterna all'ambito costiero, raccordo alla rete fognaria comunale, aree a parcheggio da realizzarsi in area retrostante il cordone dunale e comunque localizzate compatibilmente con il sistema ambientale di riferimento.
- E' vietata la realizzazione di nuovi scarichi di acque nere nel sottosuolo e scarico/deposito di materiali eterogenei nell'area dunale.
- Gli interventi dovranno prevedere il mantenimento o, in caso di degrado, il ripristino del cuneo morfo- vegetazionale, mediante recinzioni con staccionate alla maremma e altre opere di ingegneria naturalistica.

- Nel caso in cui gli interventi edilizi determinino una riduzione delle superfici dei popolamenti pinetati, qualora ammissibili, dovranno essere attivate idonee proposte di “compensazione forestale”.
- Dal punto di vista geomorfologico gli interventi ricadono in una zona soggetta all’azione erosiva sia del vento che del moto ondoso. Dovrà essere valutata la compatibilità del progetto di ciascun intervento con le condizioni di pericolosità riscontrate, ricorrendo ad eventuali interventi di protezione per le strutture e a tutta quella serie di azioni necessarie alla tutela dell’ambiente costiero, secondo la normativa vigente in materia.

Art. 90 – Aree cimiteriali, attrezzature puntuali ed infrastrutture lineari: fasce di rispetto

Le aree cimiteriali, comprendenti sia gli insediamenti cimiteriali esistenti che le porzioni di terreno adiacenti destinate a futuri ampliamenti sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

All’interno delle aree sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali. L’intervento su dette aree è riservato all’Amm.ne Comunale.

Attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto consistenti in 100 ml e, per quanto attiene il Cimitero della Misericordia, in 50 ml. La fascia è soggetta alle disposizioni di cui al successivo comma.

All’interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell’azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:

- futuri ampliamenti cimiteriali non diversamente localizzati
- parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale;
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici
- i chioschi per la vendita dei fiori e degli arredi cimiteriali.

Sono altresì ammessi i seguenti interventi e/o attività a carattere privato:

- pratiche agricole (ivi comprese, nel territorio aperto, quelle aziendali).

Nelle fasce di rispetto:

- non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
- sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalla classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento di superficie coperta (Sc) o di volume (V).
- per le sole fasce di rispetto cimiteriali, sugli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi urbanistico edilizi previsti dalla classificazione ad essi attribuita, non

ammettendo comunque interventi superiori alla ristrutturazione edlizia R4, con addizioni volumetriche nel limite del 10% del volume esistente legittimo riferito al singolo edificio principale.

- Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.
- Per le attrezzature puntuali e le infrastrutture lineari esistenti e di progetto, nel territorio comunale, si rinvia alla vigente normativa per quanto concerne la definizione delle relative fasce di rispetto, ancorché non riportate in cartografia, ed agli interventi edilizi ammissibili, fatte salve eventuali più restrittive disposizione del R.U.
- Per gli interventi relativi alla mobilita' di progetto mo1 e mo55, allegati alla relazione geologico idraulica, si rinvia alle prescrizioni ivi contenute.

Art. 91 - Impianto delle Strillaie

- Negli elaborati cartografici PR_02 su base C.T.R. in scala 1:10.000 è indicato con apposito segno grafico in località Strillaie un impianto per la selezione dei rifiuti urbani indifferenziati - con produzione di CDR (Combustibile da rifiuti) e stabilizzazione della frazione organica selezionata nonché per il compostaggio di qualità, per il trattamento di frazione organica e di frazione verde da manutenzione del verde pubblico e privato, oggetto di raccolta differenziata o comunque selezionata.
- La localizzazione dell'impianto di cui trattasi discende dal vigente *"Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati".*
- La realizzazione, la potenzialità, e le sezioni impiantistiche dell'impianto sono definite in accordo tra la Provincia e l'Amm.ne Comunale, fermo restando il rispetto:
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale e di valutazione di impatto ambientale;
  - delle eventuali prescrizioni degli altri Enti competenti;
  - delle disposizioni di cui al Titolo III della Parte III delle presenti norme;
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
- La progettazione del potenziamento dell'impianto deve orientarsi verso soluzioni tecnologiche coerenti con la localizzazione prescelta, con effettuazione in ambiente confinato di tutte le fasi di lavorazione da cui possano originarsi fenomeni di maleodoranza. Nei locali di lavorazione devono essere previsti e realizzati sistemi di aspirazione conformi alle vigenti norme in materia di igiene, prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché capaci di evitare emissioni diffuse.
- La realizzazione dell'impianto di compostaggio 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 a garanzia della corretta gestione e manutenzione dell'impianto.
- Nelle more della realizzazione delle previsioni di cui al presente articolo, nell'area di cui trattasi sono consentiti esclusivamente interventi e forme di utilizzazione che non rechino pregiudizio o riducano la fattibilità dell'impianto previsto.
- In caso di modifiche alle previsioni del "Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati" introdotte successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico, il relativo

aggiornamento cartografico e normativo può essere eseguito con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Nell'area S.I.R. delle Strillaie di cui alla delibera della Giunta Comunale n. 341 del 2009 e nelle aree contermini è consentito realizzare un parco fotovoltaico successivamente alla certificazione di avvenuta bonifica del sito per la matrice acqua e, subordinatamente al parere favorevole da parte dei competenti enti**,** per la matrice suolo. In tale area potrà essere ubicata un'isola ecologica.

TITOLO VI – DISCIPLINA DEGLI USI PARTICOLARI

CAPO I – ORTI SOCIALI, AREE ORTIVE E VERDE PRIVATO VINCOLATO

Art. 92 – Orti sociali e aree ortive

Parte I - Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

- Le aree individuate come orti sociali negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 sono aree destinate alla coltivazione ortofrutticola che l'amministrazione si riserva di assegnare a particolari soggetti individuati con apposito regolamento redatto dall'Amministrazione Comunale. Il regolamento dovrà definire le modalità di assegnazione degli orti, di gestione dei medesimi nonché gli obblighi degli assegnatari.
- Nelle aree destinate ad orti sociali è consentita la realizzazione di piccoli manufatti per la rimessa di attrezzi agricoli aventi una dimensione massima di 8 mq .Tali manufatti dovranno essere realizzati sul confine di ciascun orto e accoppiati a due a due. E' consentita, in alternativa, la realizzazione di unico manufatto comune, a servizio di tutti gli orti, di superficie pari alla somma delle superfici spettanti agli orti che asserve. I manufatti devono essere privi di impianti idrici e di illuminazione.
- Le aree individuate come aree ortive nelle apposite carte PR_02 e PR_03 sono aree dove è consentita la pratica dell'orticoltura e del giardinaggio per l'autoconsumo o per il tempo libero. Alle stesse si applicano le disposizioni di cui all'art.142 delle presenti norme.

Parte II - Disciplina per aree all'interno del perimetro delle UTOE non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

- Gli orti sociali sono aree destinate alla coltivazione ortofrutticola che l'amministrazione si riserva di assegnare a particolari soggetti individuati con apposito avviso pubblico redatto dall'Amministrazione Comunale. L'avviso pubblico dovrà definire le modalità di assegnazione degli orti, di gestione dei medesimi nonché gli obblighi degli assegnatari. Gli orti sociali potranno essere individuati su aree comunali destinate alla fruizione pubblica o demaniali.
- Nelle aree destinate ad orti sociali è consentita la realizzazione di un fabbricato comune finalizzato al soddisfacimento delle attività sociali ivi svolte. Il progetto dell'area dovrà garantire la dotazione idrica mediante la realizzazione di un unico pozzo di attingimento. Le aree destinate ad orti sociali comprendono anche quelle definite con protocolli e intese sottoscritti dall'Amministrazione Comunale con la Regione Toscana ed altri Enti Pubblici.
- Le aree individuate come aree ortive nelle apposite carte PR_02 e PR_03 sono aree dove è consentita la pratica dell'orticoltura e del giardinaggio per l'autoconsumo o per il tempo libero. Alle stesse si applicano le disposizioni di cui all'art.142 delle presenti norme. Per gli eventuali edifici esistenti, aventi destinazione d'uso diversa da quella disciplinata dal presente articolo sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 135 e 136 delle norme. Nel rispetto delle limitazioni e/o

prescrizioni dettate dal presente articolo sono ammessi la permanenza e l'esercizio di attività agricole aziendali o amatoriali. I terreni pertanto potranno essere oggetto di P.A.P.M.A.A. con i parametri di riferimento di cui al P.T.C. relativi alla zona a prevalente funzione agricola.

Art. 93 – Verde privato vincolato

Parte I - Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

- Sono aree parzialmente edificate ricadenti all'interno del perimetro delle U.T.O.E..
- Fatto salvo quanto previsto dai successivi commi 3 e 4, è prescritta la sistemazione a verde. Tali interventi di sistemazione dovranno essere realizzati in conformità al Regolamento del Verde Urbano di cui all'elaborato AGR_03.
- In tali aree potranno essere realizzati, ad opera dei privati interessati, parcheggi anche interrati, privati e pubblici, questi ultimi previa convenzione con il Comune. I parcheggi soprasuolo non potranno essere coperti da strutture fisse e/o impermeabili. E' altresì consentita la realizzazione di manufatti precari di cui al successivo art. 132 delle presenti norme, applicando i parametri dimensionali per le aree a prevalente funzione agricola.
- Nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dal presente articolo sono ammessi la permanenza e l'esercizio di attività agricole aziendali o amatoriali esistenti alla data di adozione del RU. I terreni pertanto potranno essere oggetto di P.A.P.M.A.A.
- Per il patrimonio edilizio esistente non rurale, il RU assegna la classe 6 agli edifici principali e la classe 7 agli edifici secondari; non sono ammessi cambi di destinazione d'uso ed incrementi volumetrici con l'esclusione degli ampliamenti una tantum disciplinati all'art. 136 delle presenti norme.

Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

- Sono aree parzialmente edificate ricadenti all'interno del perimetro delle U.T.O.E..
- Fatto salvo quanto previsto dai successivi commi 3 e 4, è prescritta la sistemazione a verde. Tali interventi di sistemazione dovranno essere realizzati in conformità al Regolamento del Verde Urbano di cui all'elaborato AGR_03.
- In tali aree potranno essere realizzati, ad opera dei privati interessati, parcheggi anche interrati, privati e pubblici, questi ultimi previa convenzione con il Comune. I parcheggi soprasuolo non potranno essere coperti da strutture fisse e/o impermeabili. E' altresì consentita la realizzazione di manufatti precari di cui al successivo art. 142bis delle presenti norme.
- Nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dal presente articolo sono ammessi la permanenza e l'esercizio di attività agricole aziendali o amatoriali. I terreni pertanto potranno essere oggetto di P.A.P.M.A.A. con i parametri di riferimento di cui al P.T.C. relativi alla zona ad prevalente funzione agricola.
- Per il patrimonio edilizio esistente non rurale, il RU assegna la classe 6 agli edifici principali e la classe 7 agli edifici secondari. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 135 e 136 delle norme.

CAPO II - USI SPECIALISTICI

Art. 94 – Usi specialistici / Contenuti e finalità

1. Il presente Capo ed i successivi Capi III e IV contengono specifiche disposizioni per l'uso e/o la trasformazione di immobili ed aree destinate o destinabili ad usi e/o attività di carattere specialistico condotte da soggetti privati, singoli o associati. In ragione del carattere permanente, temporaneo o reversibile di tali usi e/o attività, negli articoli che disciplinano le singole aree sono specificate a seconda dei casi:
    - i limiti di intervento consentiti;
    - le garanzie per la completa esecuzione degli interventi e per la corretta conduzione delle attività previste;
    - le garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso, ovvero per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività.
2. Le disposizioni di cui al presente Capo e dei successivi Capi III e IV concorrono alla disciplina dell'uso dei suoli e/o del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, costituendo integrazione e complemento della disciplina contenuta nella Parte II e IV delle presenti norme. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.
3. Le disposizioni di cui al cui al presente Capo e dei successivi Capi III e IV sono integrate dalle specifiche disposizioni di dettaglio dettate:
    - dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme;
    - dal Regolamento Edilizio.

CAPO III - USI E/O ATTIVITÀ TURISTICO - RICETTIVE O RICREATIVE

Art. 95 – Edificazione esistente a destinazione turistico - ricettiva alberghiera

1. Sugli edifici esistenti adibiti ad attività turistico - ricettivo – alberghiere (Alberghi e RTA) ricadenti nelle aree urbane o nel territorio aperto sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti dal Titolo IV della parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.
2. Fermo restando quanto specificato al comma 1, sono consentiti, purché compatibili con la classificazione attribuita all'edificio, ampliamenti una tantum pari ad un massimo del 40% della superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia, limitatamente agli edifici o parti di essi per i quali esso sia consentito sulla base della disciplina di cui al Titolo IV Parte II - ma comunque nel rispetto di una altezza massima (hmax) non superiore ad un piano a quella degli edifici immediatamente adiacenti.

Per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso diversa da quella alberghiera è ammessa la trasformazione in albergo con un incremento della Sul del 50%, nel rispetto delle classi e dei tessuti di appartenenza.

Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. L'ampliamento di cui al presente periodo è comunque ammesso, anche se non previsto dalla classificazione attribuita all'immobile, ove realizzato in interrato. L'ampliamento di cui al comma 2 deve comprendere gli ampliamenti in deroga rilasciati ante adozione del RU.

L'ampliamento di cui al comma 2 è ammesso al fine di rivalutare le prestazioni di qualità delle strutture turistico-ricettive, quali le funzioni accessorie necessarie al mantenimento e/o alla variazione della categoria assegnata, come centri benessere, palestre, sale, bar, hall ecc., nonché agli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio gli impianti tecnologici esistenti. In ogni caso, entro il limite del 50% dell'ampliamento di cui al comma 2, è possibile incrementare la dotazione di posti letto.

Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie utile lorda (Sul) è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con l'impegno alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva per non meno di 20 anni. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale previste dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso, nonché, ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione di cui all'art. 12.

Per gli edifici disciplinati da apposita scheda normativa di cui all'elaborato PR_06 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla medesima scheda.

Art. 96 – Modifica destinazione uso RTA e CAV nelle aree urbane e nel territorio aperto

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da turistico-ricettiva a residenziale delle strutture R.T.A. e delle strutture C.A.V. presenti sul territorio comunale alla data di adozione del R.U. ancorché in fase di realizzazione purché a tale data i relativi lavori abbiano già avuto inizio; è altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso da turistico-ricettiva a residenziale delle strutture RTA e CAV realizzate ed in corso di realizzazione che, a partire dalla data di adozione del presente RU, fossero interessate da procedimento sanzionatorio, sia penale che amministrativo, ancorchè avviato, per presunta lottizzazione abusiva ex art. 44 e 30 del dpr 380/2001 e s.m.i., laddove il detto procedimento si esaurisca per statuizione definitiva giudiziaria, per mancata effettuazione e previo accertamento, ovvero con l'intervento di revoca, ovvero ancora con il ripristino dello stato di legalità, cioè di quanto a suo tempo autorizzato.

Il cambio di destinazione d'uso di cui al precedente comma 1 è subordinato:

a. al pagamento degli oneri di urbanizzazione di legge.

b. alla cessione gratuita al Comune di una quota della Sul del complesso turistico ricettivo o sua porzione funzionalmente autonoma di cui viene chiesta la modifica della destinazione d'uso. Tale quota è pari al 30% per le R.T.A. e al 15% per le C.A.V.. L'Amministrazione Comunale destina la parte ceduta a E.R.S..

In alternativa alla cessione gratuita di cui al comma 2, lett. B) gli interessati potranno corrispondere all'Amministrazione Comunale una somma pari alle rispettive percentuali di cui al precedente comma (o quota residua in caso di parziale cessione) del valore venale riferito

all’intera struttura a destinazione residenziale. Tale valore sara’ determinato, dall’ufficio comunale competente, sulla base dei valori di mercato riferiti all’intera struttura. Le somme introitate saranno destinate dall’Amministrazione Comunale alla realizzazione o manutenzione di alloggi ERS.

- Il cambio di destinazione d’uso è ammesso solo nelle U.T.O.E. e nelle aree a prevalente funzione agricola, nel rispetto di quanto prescritto dalla pianificazione sovracomunale e dal Piano Strutturale.
- Il cambio di destinazione d’uso non è ammesso per quelle strutture ricettive che abbiano usufruito di deroghe al P.R.G., limitatamente alle quantità volumetriche oggetto di deroga, purché quest’ultime garantiscano il rispetto dei requisiti minimi regionali per l’attività di R.T.A.; non è altresì ammesso per quelle strutture ricettive che abbiano usufruito degli ampliamenti una tantum di cui all’art. 95, comma 2. Per il cambio di destinazione d'uso si deroga a quanto prescritto all'art. 81, comma 8, relativamente al rispetto della media minima.

Art. 97 – Aree per campeggi

1. Le aree ove sono ubicati i campeggi esistenti sono perimetrate con apposito simbolo grafico negli elaborati grafici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2000. Le strutture campeggistiche risultano inserite all’interno del perimetro dunale individuato negli elaborati di quadro conoscitivo per la formazione del ps, tavola g4 “carta geomorfologica”, la quale individua le microunità ambientali definite :

   - Spiaggia attuale e/o duna mobile
   - Duna consolidata con vegetazione pioniera o soggetta a coltivazione
   - Duna consolidata boscata
   - Sedimenti di duna

2. Gli interventi di riqualificazione dei campeggi esistenti sono ammessi, previa redazione e approvazione di Piani attuativi e nel rispetto dei perimetri esistenti, delle capacità ricettive già legittimate e dei seguenti dati:

Campeggio Le Marze:

piazzole esistenti n° 590;

capacita ricettiva massima 2.360 persone;

Campeggio "Il Sole":

piazzole esistenti n° 360

capacita ricettiva massima 1.440 persone

Campeggio "Eden":

piazzole esistenti n° 100

capacita ricettiva massima 400 persone

Campeggio "Rosmarina"

piazzole esistenti n° 70

capacita ricettiva massima 280 persone

Campeggio comunale di Principina a Mare

piazzole esistenti n° 450

capacita ricettiva massima 1.800 persone

Campeggio "Cielo Verde"

piazzole esistenti n° 1260

capacita ricettiva massima 5.040 persone

Nell'ambito di attuazione del piano attuativo sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia. In assenza di piani attuativi, o decaduta l'efficacia degli stessi, sono ammessi, sul patrimonio edilizio esistente, interventi fino alla ristrutturazione edilizia. nel caso di campeggi con piani attuativi in fase istruttoria, nelle more della sottoscrizione della convenzione, è consentita l'installazione, per la durata di una sola stagione turistica, di attrezzature e strutture minime, di facile rimozione, finalizzate alla gestione della struttura campeggistica.

Tutti gli aventi titolo delle aree per campeggi sono tenuti a dichiarare l'ubicazione delle aree di riserva che dovranno essere reperite nelle aree attigue e/o adiacenti a quelle di cui alle attività esistenti e secondo quanto disciplinato dalle specifiche normative di settore. Le aree di riserva dei campeggi devono essere identificate dagli aventi titolo negli elaborati dei piani attuativi presentati all'amministrazione comunale e devono essere prive di piazzole e di installazioni fisse o mobili di qualsiasi genere. Tali zone, la cui presenza è da ritenersi obbligatoria per ciascun campeggio, potranno essere utilizzate per fini ricettivi solo nei casi in cui è necessario provvedere a una rotazione delle piazzole per la creazione di aree di rinnovazione della pineta, o a uno spostamento delle stesse in seguito alla realizzazione dei corridoi biotici. La determinazione della superficie effettiva delle aree di riserva dovrà avvenire secondo quanto previsto dal piano forestale, contenente una specifica analisi vegetazionale e selvicolturale del contesto forestale di riferimento e in ogni caso devono essere rispettate le seguenti caratteristiche dimensionali:

- La superficie di ciascuna singola area individuata non deve essere inferiore al 5% della superficie totale del campeggio;
- La superficie complessiva delle aree di riserva non deve essere inferiore al 20% della superficie complessiva del campeggio.

Gli interventi di riqualificazione di cui al precedente comma 2 sono ammessi nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- la superficie complessiva destinata alle strutture fisse di servizio all'attività, comprese quelle di nuova realizzazione non deve essere superiore al 50% della superficie territoriale (St) dell'insediamento;
- le strutture campeggistiche dovranno attuare una gestione della risorsa idrica improntata al riuso ed al riutilizzo, dovrà esser attuata la chiusura di pozzi superficiali (norton esistenti); è ammessa la realizzazione di pozzi

profondi al fine di non determinare un'interferenza con le falde acquifere superficiali e quindi favorire il fenomeno di ingressione del cuneo salino.

- in tutta l'area destinata a campeggio devono essere impiegate pavimentazioni amovibili, permeabili o semipermeabili, al fine di consentire agevoli operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività. Le piazzole per le tende, per autocaravan e roulottes devono garantire la permeabilità del suolo;
- devono essere mantenute le alberature di alto fusto e l'orografia naturale del terreno, fatti salvi modesti livellamenti (nella misura strettamente necessaria);
- l'assetto complessivo del campeggio deve rispettare le regole fondanti del contesto di appartenenza: ad esse deve ispirarsi ogni sistemazione prevista, ivi compreso l'impianto di nuovi esemplari di specie arboree ed arbustive. Devono essere in ogni caso evitate artificiose strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi destinati alle piazzole, ai percorsi, alle strutture di servizio;
- i nuovi servizi igienici devono essere preferibilmente ricavati all'interno di strutture realizzate con materiali leggeri, facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività;
- I percorsi veicolari e pedonali esistenti, che devono essere sottoposti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, possono prevedere anche opere di ripavimentazione che garantiscano la permeabilità dell'area.
- I campeggi devono essere dotati di corridoi biotici. Per corridoio biotico si intende una specifica fascia o area, interposta tra gruppi di piazzole, all'interno della quale viene mantenuta o ricostituita la vegetazione naturale arbustiva e/o arborea della formazione dunale. Detti corridoi biotici dovranno interessare almeno il 15% della superficie della duna consolidata eventualmente ricadente all'interno del perimetro del campeggio, mentre dovranno interessare almeno il 10% delle aree su sedimento di duna eventualmente presenti all'interno del perimetro del campeggio. Al fine di consentire una migliore riqualificazione ambientale e paesaggistica, per una corretta realizzazione dei corridoi biotici è possibile provvedere allo spostamento o alla nuova localizzazione delle piazzole esistenti. I corridoi biotici devono di preferenza essere individuati o formati in modo da garantire la continuità morfologico/vegetazionale con le zone naturali esterne al campeggio.
- In tutte le zone di duna consolidata le reti di erogazione di acqua ed energia elettrica devono essere realizzate separate tra loro, opportunamente segnalate, semplicemente appoggiate al suolo e adeguatamente schermate con criteri propri dell'ingegneria naturalistica.

Nell'ambito dei Piani attuativi, è fatto obbligo di procedere ad un'analisi del patrimonio arboreo ed arbustivo esistente all'interno dei campeggi, ivi comprese le aree di riserva, facendo riferimento alla composizione, alla struttura del soprasuolo, all'età delle formazioni, alla densità delle piante, allo stato fitosanitario, alla presenza del sottobosco e della rinnovazione naturale, specificando inoltre se,

oltre alla funzione turistico ricreativa, la pineta svolge anche una funzione produttiva. Il Piano forestale, laddove correlato ad un piano attuativo di durata decennale, è articolato in tre periodi, i primi due triennali ed il terzo quadriennale; dovrà contenere un cronoprogramma degli interventi da realizzare nei dieci anni di operatività del piano di gestione riguardanti le cure colturali, i diradamenti, gli eventuali tagli di rinnovazione ed i rimboschimenti. Laddove il Piano attuativo avesse una durata inferiore ad anni dieci, il Piano forestale ed il suo cronoprogramma saranno articolati nell'ambito della definizione della convenzione con l'Amm.ne Comunale.

Il Piano attuativo, esteso all'intero perimetro del campeggio e delle aree di riserva, dovrà contenere i seguenti elementi:

- Rappresentazione del patrimonio edilizio esistente, eventuale progetto di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia, firmato da tecnico abilitato;
- Identificazione delle singole piazzole, delle aree di parcheggio e di ogni percorso sia pedonale che veicolare;
- Sistema di smaltimento delle acque nere;
- Reti di adduzione dell'energia elettrica e dell'acqua;
- Sistema di emungimento dell'acqua potabile;
- Determinazione dei corridoi biotici esistenti e progetto per quelli da realizzare;
- Individuazione delle aree di riserva;
- Analisi dello stato attuale della vegetazione arborea ed arbustiva e piano di gestione decennale firmato da professionista abilitato;
- Nei casi in cui è presente un accesso al mare: individuazione dell'accesso utilizzato e progetto di ricostituzione e/o mantenimento della parte di duna mobile interessata, firmata da tecnico abilitato ed approvato dall'ente competente in osservanza delle vigenti norme in materia;
- Descrizione dell'arredo verde del campeggio;
- Verifica della fattibilità dal punto di vista idraulico e geomorfologico degli interventi di ristrutturazione previsti dal piano;
- La cartografia di riferimento dovrà essere elaborata in scala non inferiore ad 1:2000 per quanto riguarda la vegetazione e la geologia, su base topografica in scala 1:500 per tutti gli altri elaborati progettuali.

Il piano attuativo viene attivato attraverso la stipula di apposita convenzione tra titolare del campeggio e amministrazione comunale, corredata di atto d'obbligo unilaterale con la quale vengono fissati gli adempimenti e le condizioni di operatività del piano stesso, ivi compresi gli adempimenti inerenti alla attuazione del piano di gestione forestale nonché le cause di rescissione e le eventuali sanzioni conseguenti al mancato adempimento degli obblighi ivi specificati.

Art. 98 – Aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto

Negli spazi e piazze pubbliche il Comune può consentire la conduzione di attività culturali e/o ricreative all'aperto gestite da soggetti privati, singoli o associati.

A supporto delle attività di cui al comma 1 sono utilizzate le eventuali consistenze legittime esistenti adatte allo scopo, sulle quali sono ammessi interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2'. In assenza di edifici o manufatti legittimi esistenti utilizzabili allo scopo possono essere installate nelle aree di cui trattasi strutture in materiali leggeri, facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività, purché con rapporto di copertura (Rc) complessivamente non superiore al 3% dell'area dell'insediamento, e comunque non eccedenti i 40 mq complessivi di superficie coperta (Sc). Nel calcolo del Rc e della Sc massima consentita devono essere comprese le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti di cui si preveda il mantenimento.

L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima dell'80%.

L'efficacia dei titoli abilitativi per la sistemazione delle aree e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:

- all'eliminazione di eventuali condizioni di degrado e/o di consistenze edilizie incongrue;
- alla contestuale realizzazione di sistemazioni a verde che si rendano eventualmente necessarie per garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, facendo ricorso alle specie arboree e arbustive indicate dal Regolamento Edilizio;
- alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della completa esecuzione degli interventi di cui sopra, nonché della corretta conduzione dell'attività da parte degli aventi titolo. L'atto d'obbligo garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di eventuali operazioni di recupero ambientale.

Nelle more dell'insediamento delle attività consentite dal presente articolo, ovvero in caso di cessazione di tali attività (fermo restando quanto stabilito dal precedente comma 3), nelle aree di cui trattasi si applicano le disposizioni relative ai singoli tessuti, aree o ambiti territoriali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000. Sugli eventuali edifici o manufatti legittimi esistenti si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV della Parte II delle presenti norme in funzione della classificazione ad essi attribuita.

CAPO IV - USI E/O ATTIVITÀ PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI

Art. 99 – Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale

Negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuati con apposito segno grafico gli edifici a carattere specialistico esistenti nelle aree urbane di cui all'art. 70 prevalentemente o interamente destinati ad attività commerciali.

Sugli edifici di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al successivo comma 5.

Fermo restando quanto specificato al comma 2, sono consentiti ampliamenti una tantum pari ad un massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del

Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ovvero di ristrutturazione urbanistica, ove consentito dalle norme di cui al Titolo IV della Parte II - purché tali ampliamenti una tantum non siano utilizzati per incrementare la superficie di vendita.

- Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni funzionali o volumetriche - come definite dagli artt. 35 e 36 delle presenti norme - sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
- Fermo restando il mantenimento della destinazione commerciale di cui all'art. 150, comma 1, lett. c) per una quota non inferiore al 70% della superficie utile lorda (sul) di ciascun edificio, è consentito l'inserimento di attività complementari e direzionali
- Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione previste dagli artt. per la specifica destinazione d'uso.
- Mediante Piano Attuativo, è ammesso il riuso del patrimonio edilizio per attività commerciali nel limite del 30% del volume riconvertito in s.u.l. nella misura di 1/3; il rimanente 70%, anch'esso riconvertito in s.u.l. con la medesima modalità, potrà essere destinato a residenza, attività direzionali e private di servizio alla persona, artigianato di servizio in funzione della residenza.

Art. 100 – Opifici ed impianti esistenti per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli

- Nel territorio rurale insistono opifici ed impianti di attività produttive direttamente legate alla produzione agricola, condotte da aziende specializzate nel settore.
- Sugli edifici e/o complessi edilizi siti nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.
- Fermo restando quanto specificato al comma 2, sono consentiti ampliamenti una tantum pari ad un massimo del 10% della Sul legittima esistente o assentita alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia, ove consentito dalle norme di cui al Titolo IV della Parte II - ma comunque nel rispetto di un'altezza massima (Hmax) di ml 7,50. E' permessa un'altezza maggiore solo per attrezzature tecnologiche e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva.
- Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio o del complesso edilizio preesistente, e garantisca un corretto inserimento nel contesto rurale di riferimento.
- Nelle aree di cui trattasi sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
    - attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con i relativi uffici, depositi di merci e materiali (esclusivamente al coperto), spazi per portierato e sorveglianza;
    - commercio al dettaglio di prodotti agricoli tipici, salvo eventuali limiti stabiliti dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V.

La realizzazione delle dotazioni di parcheggio a servizio delle attività di cui al presente articolo deve essere particolarmente curata dal punto di vista dell'inserimento nel contesto paesaggistico, evitando rigide strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi ad esse destinati.

Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi relativi ad interventi che comportino incrementi di parametri quali la superficie utile lorda (Sul), il volume (V), la superficie utile (Su), il numero delle unità immobiliari, presuppone la sottoscrizione da parte dell'azienda specializzata di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, contenente idonee garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso produttiva esclusivamente finalizzata alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Art. 101 – Aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto

Nelle aree legittimamente utilizzate quali deposito e/o ad esposizione all'aperto di merci, mezzi e/o materiali ingombranti, (quali a titolo esemplificativo arredi e attrezzature da giardino; materiali edili; manufatti reversibili per agricoltura amatoriale; autoveicoli, motoveicoli, autocaravan, natanti; macchine agricole) sono consentiti gli interventi di cui ai successivi commi.

Fermo restando quanto disposto dal successivo comma 4, sulle eventuali consistenze edilizie legittime esistenti nell'area dell'insediamento sono consentite le seguenti categorie di intervento urbanistico edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia 'R1' e 'R2';
- sostituzione edilizia anche a parità di volume (V), fermo restando il rispetto dei parametri indicati al comma 4.

Fermo restando quanto disposto dal successivo comma 4, a servizio delle attività di cui al presente articolo, è altresì consentita:

a. per attività di deposito e/o esposizione, senza commercializzazione in sito delle merci esposte: l'installazione di box e/o tettoie in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima (Hmax) di ml 3,50. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura (Rc) complessivamente non superiore al 10% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (Sc) non eccedente i 40 mq complessivi. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 75%;

b. per attività di deposito e/o esposizione con commercializzazione in sito delle merci esposte: l'installazione di tettoie e/o strutture in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima (Hmax) di ml 4,00. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura (Rc) complessivamente non superiore al 25% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (Sc) non eccedente gli 80 mq complessivi. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 50%.

Nelle aree, o porzioni di esse, ricadenti nelle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada sono vietati gli interventi di sostituzione edilizia, l'installazione delle consistenze edilizie di cui al comma 3, nonché qualsiasi intervento comportante incremento di volume (V) o di superficie

coperta (Sc). In tali fasce sono comunque fatte salve le competenze degli Enti ed organismi preposti in ordine agli usi ed interventi consentiti dal presente articolo.

Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli II e IV della Parte II e del Titolo III della Parte III - e con esclusivo riferimento alle aree di cui al presente articolo - è consentito, previo rilascio di titolo abilitativo, il mantenimento di eventuali consistenze edilizie realizzate sulla base di autorizzazioni amministrative a carattere temporaneo rilasciate in data antecedente all'adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'insediamento venga corredato delle dotazioni di parcheggio previste dagli artt. 11 e 12 per la specifica destinazione d'uso;
- siano rispettati i limiti prescritti dal precedente comma 3
- per quanto riguarda il rapporto di copertura (Rc), l'altezza massima (Hmax), e la superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- sia ottemperato a quanto disposto dal successivo comma 6;
- sia integralmente corrisposto il contributo per oneri di urbanizzazione (compreso il contributo sul costo di costruzione, se dovuto).

Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'insediamento e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:

- alla realizzazione o all'adeguamento della viabilità di accesso al lotto in relazione alle attività presenti o da insediare. Tale viabilità deve essere debitamente asfaltata o comunque realizzata con tecniche e materiali atti ad evitare il sollevamento delle polveri da parte degli automezzi in transito;
- alla contestuale esecuzione - all'interno dell'area dell'insediamento e/o nelle aree immediatamente circostanti - di interventi finalizzati a garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, anche mediante sistemazioni a verde finalizzate alla compensazione ambientale e alla mitigazione degli impatti visuali, facendo ricorso alle specie arboree e arbustive indicate dal Regolamento Edilizio. Tali interventi sono oggetto di specifici studi progettuali a cura e spese del privato;
- all'installazione di pannellature, o di altri sistemi di pari efficacia, allo scopo di abbattere sensibilmente i livelli di inquinamento acustico per le eventuali abitazioni presenti in loco
- alla stipula di un'apposita convenzione registrata e trascritta a garanzia della completa esecuzione degli interventi di inserimento paesaggistico di cui sopra, nonché della corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti. La convenzione, registrata e trascritta, garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale.

Per gli edifici disciplinati da apposita scheda normativa di cui all'elaborato PR_06 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla medesima scheda.

Art. 102 – Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione

1. Nelle aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili legittimamente esistenti, fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dal Titolo III della Parte III e dal Titolo II della Parte II, sono ammessi esclusivamente:
    - il deposito e lo stoccaggio a cielo libero di inerti e materiali edili (fatta eccezione per box prefabbricati e container per attività di cantiere), non a fini di esposizione o di commercializzazione;
    - la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione.
2. E' tassativamente escluso il deposito o lo stoccaggio di tutto ciò che deve essere obbligatoriamente conferito nelle discariche autorizzate allo scopo, nonché di ogni altro tipo di merci, materiali o mezzi.
3. Fermo restando quanto disposto dal successivo comma 4, a servizio delle attività di cui trattasi è ammessa l'installazione di box e/o tettoie in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima di ml 5,00. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura (Rc) complessivamente non superiore al 10% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (Sc) non eccedente i 100 mq complessivi per ciascuna perimetrazione individuata dal Regolamento Urbanistico. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 75%.
4. Fermo restando quanto disposto dal successivo comma 4, sulle eventuali consistenze edilizie legittime esistenti nell'area dell'insediamento sono consentite le seguenti categorie di intervento urbanistico-edilizio:
    - manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - ristrutturazione edilizia 'R1' e 'R2';
    - sostituzione edilizia anche a parità di volume (V), fermo restando il rispetto dei parametri indicati al comma 2.
5. Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono sulle eventuali diverse disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione attribuita alle consistenze edilizie esistenti.
6. Nelle more della stipula della convenzione di cui al comma 5, sulle consistenze edilizie legittime eventualmente esistenti nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.
7. Nelle aree, o porzioni di esse, ricadenti nelle fasce di rispetto stradale di cui all'art. 110 sono vietati gli interventi di sostituzione edilizia, l'installazione dei box e/o delle tettoie di cui al comma 2, nonché qualsiasi intervento comportante incremento di volume (V) o di superficie coperta (Sc). Sono comunque fatte salve le competenze degli Enti ed organismi preposti. I manufatti esistenti necessari all'attività possono essere mantenuti anche all'interno delle fasce di rispetto stradali di cui all'art. 110.
8. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'insediamento e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:

- al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III Parte Terza delle presenti norme;
- all'esistenza di viabilità di accesso al lotto idonea per il transito di automezzi pesanti ovvero, in difetto, alla sua realizzazione o adeguamento. Tale viabilità deve essere debitamente asfaltata o comunque realizzata con tecniche e materiali atti ad evitare il sollevamento delle polveri da parte degli automezzi in transito;
- alla dimostrazione della piena accessibilità degli eventuali fondi agricoli retrostanti l'area dell'insediamento;
- all'esecuzione di adeguati interventi di mitigazione degli impatti ambientali all'interno dell'area dell'insediamento o nelle aree immediatamente circostanti, secondo le specifiche dettate dal Regolamento Edilizio. Tali interventi comprendono l'installazione di pannellature, o di altri sistemi di pari efficacia, allo scopo di abbattere sensibilmente i livelli di inquinamento acustico per le eventuali abitazioni presenti in loco;
- alla stipula di un'apposita convenzione a garanzia della completa esecuzione degli interventi di mitigazione di cui sopra nonché della corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti. La convenzione garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, l'integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale.

E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare specifiche prescrizioni atte a garantire che gli interventi da realizzarsi non rechino alterazioni all'ecosistema e che l'attività sia condotta nel rispetto dell'ambiente, in ottemperanza alle vigenti norme in materia.

Art. 103 – Aree per impianti di autodemolizione

Sono aree ove insistono impianti di stoccaggio e trattamento di veicoli a motore, rimorchi e simili legittimamente esistenti.

In tali aree è consentita la realizzazione di consistenze edilizie e/o la trasformazione di consistenze legittime esistenti solo per quanto strettamente funzionale all'esercizio delle attività sopra indicate.

L'ammissibilità degli interventi è in ogni caso subordinata al nulla-osta degli Enti ed organi competenti. Non sono comunque ammessi incrementi di superficie coperta (Sc) o di altezza massima (Hmax) rispetto ai progetti assentiti dagli Enti ed organi competenti in data antecedente all'adozione del Regolamento Urbanistico. Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono sulle eventuali diverse disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV della la Parte II sulla base della classificazione attribuita alle consistenze edilizie esistenti.

I manufatti esistenti necessari all'attività possono essere mantenuti anche all'interno delle fasce di rispetto stradali di cui all'art. 110.

Fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni del Codice Civile in materia di distanze, e fatto salvo quanto stabilito dall'art. 14, non si applicano alle aree di cui trattasi le disposizioni di cui all'art. 15 in materia di distanze minime dei fabbricati dai confini.

Nelle aree di cui al presente articolo la realizzazione di volumetrie e manufatti di qualsiasi genere, ovvero la trasformazione di manufatti legittimi esistenti, è subordinata all'assunzione da parte degli aventi titolo di specifici obblighi, registrati e trascritti, a garanzia:

- del corretto utilizzo e del mantenimento della destinazione d'uso dell'area, ivi comprese le volumetrie, i manufatti e gli impianti su di essa previsti e/o già esistenti;
- della non trasferibilità delle consistenze esistenti e di quelle realizzate a soggetti che svolgano attività diverse da quelle previste dal presente articolo;
- della rimozione delle volumetrie esistenti e/o realizzate, nonché delle eventuali opere di bonifica del sito, in caso di cessazione dell'attività.

Non è consentita in alcun modo la modifica della destinazione d'uso delle volumetrie, manufatti e impianti realizzati, neanche in assenza di opere edilizie. In caso di esercizio di attività diverse da quelle consentite dal presente articolo, l'intero insediamento sarà considerato come posto in essere in assenza di titolo abilitativo.

E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare specifiche prescrizioni atte a garantire che l'attività sia condotta nel rispetto dell'ambiente, in ottemperanza alle vigenti norme in materia.

Art. 103bis – Aree per attività estrattive

Il Regolamento Urbanistico, nel recepire gli elementi conoscitivi relativi alle risorse estrattive e ai giacimenti e delle prescrizioni localizzative del PAERP, che costituiscono anche aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, individua i seguenti siti di cava, ai sensi dell'art. 4 del DPGRT n. 10/R del 2007, delimitati nella carta GEO_ 01b :

- Roselle
- Casalecci

Le specifiche Norme Tecniche per le attività estrattive sono riportate nell'elaborato GEO_05.

PARTE III – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

TITOLO I – ASSETTI INSEDIATIVI

CAPO I – TRASFORMAZIONE, RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E/O AMBIENTALI

Art. 104 – Aree "TR" / Trasformazione degli assetti insediativi

In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo. Le stesse sono distinte in:

- TR: aree di trasformazione del progetto di regolamento urbanistico;
- TRb / Trasformazione degli stabilimenti balneari;
- TRp: aree di trasformazione pubbliche;
- TRprg: aree di trasformazione previste dal previgente P.R.G.;
- TRprgv: aree di trasformazione previste dal previgente PRG, da assoggettare a valorizzazione;
- TRs: aree di trasformazione a standard;
- TRv: aree di trasformazione da assoggettare a valorizzazione;
- TRpr: aree di trasformazione produttive;
- TRpr/prg: aree di trasformazione produttive previste dal previgente P.R.G..

La disciplina riferita alle aree di trasformazione è definita, da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale' il cui repertorio completo è contenuto nell'elaborato PR_06; in caso di discrasia con il contenuto delle presenti NTA, è da intendersi prevalente la disciplina di cui alle schede normative e d'indirizzo progettuale. Rispetto a quanto contenuto nelle schede normative di indirizzo progettuale è da intendersi sempre prevalente quanto indicato negli elaborati "GEO" e "ARC", con riferimento alle specifiche tematiche trattate.

Le aree TRv nell'elenco si riferiscono ad interventi che avranno realizzazione a seguito della valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008.

ABROGATO

ABROGATO

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm.ne Comunale come normato dalla disciplina della perequazione di cui al Capo III Titolo II Parte I.

La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario), ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi deve:

- disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm.ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato negli elaborati grafici della disciplina;
- individuare le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
- stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.

La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra tiene conto delle indicazioni contenute nello schema planimetrico di riferimento di cui alle schede normative. Ove la progettazione urbanistica assuma completamente lo schema planimetrico di riferimento è consentita la predisposizione di un progetto unitario in luogo di un piano attuativo secondo quanto precisato nelle schede normative di riferimento.

I nuovi edifici a destinazione residenziale non potranno avere dimensioni inferiori a quelle previste dall'art. 81 comma 8.

Art. 105 – Aree "RC" / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali

Il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale, le "aree RC/ recupero degli assetti insediativi e/o ambientali" sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o recupero del patrimonio insediativo. Le "aree RC/ recupero degli assetti insediativi", individuate negli elaborati con apposito segno grafico su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono le seguenti:

- RC: aree di recupero del progetto di regolamento urbanistico
- RCp: aree di recupero pubbliche
- RCprg: aree di recupero previste dal previgente PRG
- RCprgv: aree di recupero previste dal previgente PRG, da assoggettare a valorizzazione
- RCs: aree di recupero a standard
- RCv: aree di recupero da assoggettare a valorizzazione
- RCvp: aree di recupero della provincia da assoggettare a valorizzazione

Le quantità volumetriche da cui sono state rielaborate le superfici complessive costruibili sono derivate da base cartografica e pertanto sono suscettibili di modifiche senza che queste costituiscano variante all'atto quando il P.A. riscontri superfici o volumetrie difformi da quelle del presente R.U..

La disciplina è definita da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'elaborato PR_06 Allegato alle presenti norme. In caso di discrasia con il contenuto delle presenti NTA, è da intendersi prevalente la disciplina di cui alle schede normative e d'indirizzo progettuale. Rispetto a quanto contenuto nelle schede normative di indirizzo progettuale è da intendersi sempre prevalente quanto indicato negli elaborati "GEO" e "ARC" con riferimento alle specifiche tematiche trattate.

Gli edifici residenziali derivanti dal recupero o dal frazionamento di edifici esistenti non potranno di avere dimensioni inferiori a quelle indicate nell'art. 81 comma 8.

Art. 106 - Aree Rpa / Aree a ripristino ambientale

1. Il Regolamento Urbanistico individua, all'interno del territorio comunale, le "aree Rpa/ Aree a ripristino ambientale". Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o recupero degli assetti ambientali.
2. Le "aree Rpa/ Aree a ripristino ambientale" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
3. La disciplina riferita alle aree Rpa è definita da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', di cui all'elaborato PR_06. In caso di discrasia con il contenuto delle presenti NTA, è da intendersi prevalente la disciplina di cui alle schede normative e d'indirizzo progettuale. Rispetto a quanto contenuto nelle schede normative di indirizzo progettuale è da intendersi sempre prevalente quanto indicato negli elaborati "GEO" e "ARC" con riferimento alle specifiche tematiche trattate.

Art. 107 – Aree "RQ" / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali

1. Le Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, anche in rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
2. Le stesse sono state individuate all'interno del territorio comunale - prevalentemente nelle "aree urbane" in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E..
3. La disciplina riferita alle aree di cui sopra è definita da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', di cui all'elaborato PR_06. In caso di discrasia con il contenuto delle presenti NTA, è da intendersi prevalente la disciplina di cui alle schede normative e d'indirizzo progettuale. Rispetto a quanto contenuto nelle schede normative di indirizzo progettuale è da intendersi sempre prevalente quanto indicato negli elaborati "GEO" e "ARC" con riferimento alle specifiche tematiche trattate.

TITOLO II – INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Art. 108 – Disposizioni generali

1. Negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree destinate a:
   - ”Interventi per nuova viabilità”;
   - “Piste ciclabili di progetto”.
2. L’esecuzione, manutenzione e/o modificazione delle opere di cui sopra sarà realizzata in via prioritaria dalla Amministrazione Comunale o degli altri enti pubblici competenti, che nel quinquennio, potranno attivare le procedure espropriative ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e smi, e della L.R. n. 30/2005 e s.m.i..
3. E’ tuttavia consentita la realizzazione delle stesse da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell’Amm.ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

CAPO I - INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO E RELATIVI SERVIZI PER LA MOBILITA’

Art. 109 – Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori

1. Sono le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, anche la rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare scambi e relazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base CTR in scala 1:10.000 e 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico:
   - le sedi stradali esistenti;
   - le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente);
   - le piste ciclabili esistenti;
   - le piste ciclabili di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente).

1bis. L'individuazione grafica delle suddette aree esistenti, nonché della viabilità esistente potrà essere modificata mediante aggiornamento del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico.

2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
   - parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal Regolamento Urbanistico;
   - spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico.

Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).

Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell' Amm.ne Comunale:

- chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti;
- impianti per la distribuzione dei carburanti con esclusione di quelli ad uso privato;
- ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità, con particolare riferimento a quella di lunga percorrenza.

I nuovi percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone, anche diversamente abili e carrozzine; in ambito urbano dovranno inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.

Nella realizzazione dei nuovi percorsi pedonali, ciclabili e ciclo pedonali dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali dovranno essere realizzate in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbose; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano, all'interno dei centri abitati.

Le piste ciclabili dovranno essere realizzate tenendo conto dei "Principali criteri e standard progettuali per le piste ciclabili" pubblicati dal Ministero delle aree urbane con circolare n. 432 del 31/03/93 e delle "Linee guida per la progettazione degli itinerari ciclabili" emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici, fermo restando la possibilità di realizzarle anche non in sede propria, utilizzando allo scopo parte della viabilità esistente.

Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amm.ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm.ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

Le aree per sedi stradali e per le piste ciclabili individuate nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico sono soggette a verifica a definizione di dettaglio ed eventuale modifica nella fase di progettazione, dei singoli interventi di nuova realizzazione, modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali e ciclabili. In tale fase devono essere precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

Ai fini della caratterizzazione e/o della riqualificazione dello spazio pubblico, la progettazione tiene conto delle indicazioni eventualmente contenute nelle 'Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" di cui all'elaborato PR_07 alle presenti norme, riferite ad una serie di insiemi spaziali particolarmente significativi e/o strategici per gli equilibri insediativi del capoluogo e/o dei centri minori presenti sul territorio comunale.

Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono eseguiti nel rispetto della disciplina di cui al Titolo II della Parte II delle presenti norme. Ove in particolare tali interventi interessino tracciati viari fondativi, strade vicinali, elementi ordinatori dello spazio pubblico, ed itinerari di interesse storico-culturale, è prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni di invarianza di cui al predetto Titolo.

La progettazione deve essere generalmente improntata al criterio della riduzione dell'inquinamento acustico (tenendo conto delle indicazioni del "Piano comunale di classificazione acustica") e al contenimento dell'impatto paesaggistico dei tracciati.

Art. 110 – Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale

1. Le linee di arretramento dell'edificato rispetto alle principali infrastrutture viarie presenti sul territorio comunale sono coincidenti con le fasce di rispetto stradali disciplinate dal vigente Codice della Strada, e definiscono il limite oltre il quale il Regolamento Urbanistico non ammette l'edificazione, neanche nel sottosuolo, ad eccezione dei limitati interventi previsti al successivo comma 3.
2. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico.
3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo II Parte II e al Titolo III Parte III, nelle porzioni di territorio comprese nelle linee di arretramento sono ammessi:
   - ovunque: la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
   - nelle aree per usi specialistici, come appositamente disciplinate dalle rispettive disposizioni di cui ai Capi III e IV del Titolo VI, parte II: la permanenza di parcheggi e spazi di servizio a corredo di aree per campeggi, nonché di depositi o spazi per l'esposizione di merci e/o materiali o per lo stoccaggio di materiali edili e/o messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione già esistenti;
   - impianti per la distribuzione dei carburanti;
   - nel territorio aperto: le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni;
   - sugli edifici esistenti: gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incrementi di volume (V) e/o di superficie coperta (Sc).
4. All'interno delle linee di arretramento non sono ammesse recinzioni piene, ma esclusivamente recinzioni in rete metallica a maglia sciolta.
5. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amm.ne Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale. Per la realizzazione di nuovi impianti, nonché per gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti, è comunque prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni contenute nell'art. 111.

Art. 111 – Impianti per la distribuzione dei carburanti

1. Per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché per gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti si rinvia alle specifiche disposizioni preposte dalle vigenti norme statali e regionali in materia.

- ABROGATO.
- I nuovi impianti di distribuzione devono rispettare i seguenti indici urbanistici, da calcolarsi con riferimento alla superficie territoriale (St) interessata dall'intervento:
    - Indice territoriale: It : 0,5 mc/mq
    - Rapporto di copertura Rc: 10%
    - Altezza massima Hmax: ml 7,00
- E' comunque fatto salvo il rispetto:
    - delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del nastro stradale;
    - delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
    - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
    - delle disposizioni di cui al Titolo III della Parte III delle presenti norme;
    - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
- Per quanto non in contrasto con la presente disciplina, il R.U. ammette l'insediamento di nuovi impianti, nelle aree urbane con esclusione della zona omogenea "A", di cui al DM 1444/'68. Per gli impianti da realizzare nel territorio rurale si rinvia alle normative nazionali vigenti.

Art. 112 – Aree sosta camper

- Al fine di arricchire e diversificare le funzionalità turistico – ricettive del territorio comunale il Regolamento urbanistico individua nuove aree sosta camper.
- La realizzazione delle aree di sosta camper deve tenere conto delle seguenti prescrizioni di ordine generale:
    - schermatura visuale delle aree sosta camper con elementi di arredo vegetazionale di specie vegetali autoctone;
    - rispetto delle norme igienico-sanitarie attraverso la realizzazione di impianti di smaltimento per camper;
    - il limite consentito di piazzole per i camper è da computarsi in un numero massimo di 50 unità, allo scopo di consentire il movimento e la sosta degli automezzi.

CAPO II - RETI E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Art. 113 – Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica

<u>Disposizioni generali</u>

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.
- Fasce di rispetto degli elettrodotti: si intendono i corridoi infrastrutturali di cui alla vigente normativa statale in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico. Nelle more della definizione, da parte delle Autorità competenti, della metodologia di calcolo dell'ampiezza delle fasce di rispetto, si fa riferimento a quanto stabilito dalle più recenti disposizioni ministeriali, ed in particolare:
- devono essere considerati i dati caratteristici delle linee, ivi incluse le eventuali condizioni di fase relativa tra più linee elettriche intersecanti o vicine;
- deve essere assunta, come portata in corrente circolante nelle linee, la relativa "corrente in servizio normale" così come definita dalle vigenti norme CEI;
- devono essere calcolate le regioni di spazio definite dal luogo delle superfici di isocampo di induzione magnetica pari a 3 T in termini di valore efficace; le proiezioni verticali a livello del suolo di dette superfici determinano le fasce di rispetto. Le relative dimensioni espresse in metri possono essere arrotondate all'intero più vicino.
- Il Regolamento Edilizio può contenere elementi di dettaglio relativi alle caratteristiche degli elettrodotti esistenti sul territorio comunale, utili ai fini della definizione della geometria delle relative fasce di rispetto.
- Fasce di attenzione degli elettrodotti: ambiti di riferimento, relativi ad elettrodotti ad alta tensione esistenti, la cui ampiezza è stabilita con criterio puramente geometrico, individuate ai fini della progressiva riduzione dei livelli di esposizione della popolazione ai campi magnetici.

La costruzione di nuovi elettrodotti è funzionale all'adeguata copertura e all'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale. Nell'ottica di garantire la sostenibilità dello sviluppo e la tutela dell'ambiente e della salute, la progettazione di nuovi elettrodotti, o di modifiche agli elettrodotti esistenti, deve assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

Gli 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.

E' comunque prescritta l'inedificabilità assoluta (comportante anche il divieto di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti) all'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrodotti ad alta e media tensione esistenti, così come definite al precedente comma 1. 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.

- Al fine di ridurre progressivamente l'esposizione umana ai campi elettromagnetici a bassa frequenza, nelle aree ed edifici - o porzioni di essi - posti in ambiti che subiscono gli effetti di elettrodotti ad alta e media tensione le forme di utilizzazione e/o le destinazioni d'uso comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) sono subordinate alla preventiva valutazione dell'intensità del campo magnetico. Sulla base dell'esito della valutazione effettuata possono essere prescritte idonee misure di mitigazione.
- Nel caso di edifici che insistono nell'area di esposizione di inquinamento elettromagnetico nella misura di 100 mt lineari misurati a partire dal relativo perimetro, è consentito il trasferimento delle consistenze edilizie esistenti legittime, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica che consenta demolizione e ricostruzione in sito diverso per un numero di unità edilizie uguali all'esistente.
- Sono in ogni caso fatte salve le distanze minime tra edifici ed elettrodotti previste dalle vigenti norme in materia di sicurezza elettrica.

Elettrodotti ad alta tensione

- La progettazione di nuovi elettrodotti ad alta tensione, o di modifiche sostanziali agli elettrodotti esistenti, è soggetta, ove previsto dalle vigenti norme statali e regionali, a Valutazione di Impatto Ambientale. Le nuove linee devono essere realizzate in maniera tale da evitare o mitigare il contrasto con i valori e con le funzioni proprie del contesto ambientale e paesaggistico interessato.
- Nei boschi, nei grandi complessi boscati e nei centri abitati ricadenti nelle fasce collinari, nonché nella porzione di territorio compresa in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro, la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta tensione è consentita solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture e tracciati non altrimenti ubicabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.
- Non è consentita la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta tensione all'interno delle seguenti aree di invarianza paesaggistico ambientale, così come perimetrale nell'elaborato cartografico PR_04 ed in un raggio di ml. 100 misurati a partire dal relativo perimetro:
    - dune;
    - vegetazione del sistema dunale;
    - pineta litoranea a conformazione regolare;
    - paludi ed aree acquitrinose;
    - corridoi biologici;
    - vegetazione palustre.

Lo stesso divieto vige anche in adiacenza o in prossimità di aree con sistemazioni agrarie storiche e di filari alberati individuati quali sistemi di invarianza paesaggistico ambientale.

- In caso di dismissione di elettrodotti esistenti ad alta tensione è prescritta la rimozione completa di tutte le componenti e il ripristino dello stato dei luoghi.

Elettrodotti a media e bassa tensione

- La progettazione di nuovi elettrodotti a media tensione, o di modifiche sostanziali agli elettrodotti esistenti, deve essere accompagnata da specifica valutazione della compatibilità elettromagnetica

con gli insediamenti e le destinazioni d'uso esistenti, con riferimento ai limiti di esposizione ed agli obiettivi di qualità fissati dalla vigente normativa.

- Nel territorio aperto di cui alla Parte IV delle presenti norme i nuovi tracciati delle linee elettriche aeree a media e bassa tensione devono risultare coerenti con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.). I progetti delle linee elettriche aeree a media tensione devono essere accompagnati da specifici studi di mitigazione degli impatti sul paesaggio.
- Nei boschi, nei grandi complessi boscati e nei centri abitati ricadenti nelle fasce pedecollinari e nelle aree collinari, nonché nella porzione di territorio compresa in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro, la realizzazione di linee elettriche aeree a media e bassa tensione è consentita solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture e tracciati non altrimenti ubicabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali. Le linee a bassa tensione devono essere interrate.
- Non è consentita la realizzazione di linee elettriche aeree a media e bassa tensione all'interno delle seguenti aree di invarianza paesaggistico ambientale, così come perimetrale nell'elaborato cartografico PR_04 ed in un raggio di ml. 100 misurati a partire dal relativo perimetro:
    - dune;
    - vegetazione del sistema dunale;
    - pineta litoranea a conformazione regolare;
    - paludi ed aree acquitrinose;
    - corridoi biologici;
    - vegetazione palustre.
    - Lo stesso divieto vige anche in adiacenza o in prossimità di aree con sistemazioni agrarie storiche e di filari alberati individuati quali sistemi di invarianza paesaggistico ambientale.
- In caso di dismissione di elettrodotti esistenti a media o bassa tensione è prescritta la rimozione completa di tutte le componenti e il ripristino dello stato dei luoghi.

<u>Disposizioni specifiche per la realizzazione di cabine elettriche</u>

- Nelle seguenti aree, nonché entro un raggio di ml 100 dai rispettivi perimetri le nuove cabine elettriche, ivi comprese quelle previste in sostituzione di cabine esistenti, devono essere obbligatoriamente interrate o seminterrate, o comunque di altezza contenuta e prive di palo di sostegno delle linee aeree:
    - centri abitati ricadenti in zone collinari;
    - boschi, grandi complessi boscati
    - sistemazioni agrarie storiche;
    - filari alberati.
- Non è consentita la realizzazione di cabine elettriche all'interno delle seguenti aree di invarianza paesaggistico ambientale, così come perimetrale nell'elaborato cartografico PR_04:
    - dune;

- vegetazione del sistema dunale;
- pineta litoranea a conformazione regolare;
- paludi ed aree acquitrinose;
- corridoi biologici;
- vegetazione palustre.

In ogni caso devono essere garantite le distanze minime dagli edifici così come previsto dalle vigenti norme in materia di sicurezza elettrica.

Art. 114 – Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione

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 estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, la realizzazione sul territorio comunale di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione, pubblici o di pubblico interesse, è regolata dallo specifico strumento di settore.

ABROGATO.

ABROGATO.

ABROGATO.

Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, 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.

Art. 115 - Linea metanodotto

Le aree interessate dalle linee metanodotto sono soggette alle vigenti norme statali e regionali in materia di sicurezza delle reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia. Fatte salve le specifiche competenze degli Enti e/o soggetti preposti alla gestione delle linee, è comunque facoltà dei competenti uffici comunali di dettare eventuali prescrizioni e/o limitazioni per gli interventi urbanistico - edilizi e/o di trasformazione territoriale da eseguirsi in dette aree.

ART. 115 BIS – Acquedotto

Le aree interessate dalla rete acquedottistica sono soggette alle vigenti norme statali e regionali in materia di sicurezza e tutela di tali impianti. Il RU ammette il potenziamento della rete acquedottistica esistente ed il suo sviluppo, al fine di garantire una adeguata copertura ed efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale. E' prescritta l'inedificabilità assoluta all'interno delle fasce di rispetto delle linee principali della rete acquedottistica con particolare riferimento alle opere puntuali di particolare estensione areale (potabilizzatori, opere di captazione di sorgenti, pozzi, depuratori, etc…).

Art. 116 - Aree con presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante

- Non è ammesso l'insediamento di nuove aziende a rischio di incidente rilevante nel territorio comunale.
- Gli insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante esistenti nel territorio comunale devono monitorare costantemente il grado di sicurezza degli impianti secondo un apposito piano di sicurezza sottoposto a validazione da parte degli organi competenti.
- Il piano di sicurezza e le costanti modifiche ed aggiornamenti dovranno essere comunicati all'Autorità Locale di Protezione Civile.
- Ogni utilizzazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente dovrà essere conforme al piano di sicurezza trasmesso e compatibile con il piano di sicurezza esterno e, in mancanza di questo, con il piano di protezione civile locale.
- Nelle aree ricadenti nell'interno delle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante non sono ammessi interventi di nuova costruzione e ampliamento, né i mutamenti d'uso in direzione della destinazione residenziale. Qualora esistenti, le strutture che ospitano gli usi incompatibili possono essere oggetto dei soli interventi manutentivi.
- Le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui al comma che precede sono sottoposte alle salvaguardie di cui alla vigente normativa in materia di sicurezza in presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante.
- E' favorito il trasferimento e la rilocalizzazione degli insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante ricadenti in aree in evidente conflittualità col tessuto residenziale presente e con l'obiettivo strategico di sviluppo urbano espresso col presente R.U.. Gli impianti dovranno essere collocati nelle aree idonee ai sensi della normativa vigente.
- Ove l'attività venga trasferita ai sensi del precedente comma 7, nelle aree così dismesse, una volta bonificate, sarà riconosciuta la possibilità di realizzare edilizia residenziale con indice territoriale pari a 0,15 mq/mq o, se maggiore, una quantità di Sul pari a quella legittimamente esistente laddove queste siano all'interno delle U.T.O.E. del P.S.. Tale capacità edificatoria potrà essere attuata nelle aree TR laddove l'impianto esistente sia collocato all'esterno del perimetro delle U.T.O.E.
- Ove l'attività venga dismessa, senza trasferimento nell'ambito comunale, gli indici di cui al comma 8 sono ridotti del 30%.
- Ove lo stabilimento sia ricompreso in una delle schede di cui all'elaborato PR_06 valgono le prescrizioni ivi contenute.

Art. 117 - Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili – disposizioni generali

1. Il presente R.U. disciplina, nel rispetto della DCRT n. 15 dell'11 Febbraio 2013, l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, tenuto conto dei limiti individuati dalla normativa vigente in materia di energia, dei disposti legislativi di stato e regione e individua altresi' le relative condizioni di realizzo di concerto con gli strumenti urbanistici sovra comunali. La loro ubicazione non deve incidere dal punto di vista visivo con le configurazioni dei paesaggi, non interferire con usi del suolo di pregio agroalimentare o ambientale e non determinare pregiudizio e/o eccessivo impatto sulle risorse naturali impegnate (vento, sole, acqua, biomasse e biogas, suolo).
2. Salvo quanto previsto nel successivo comma 3, sono ammessi in tutto il territorio comunale:
   - gli impianti solari termici e fotovoltaici integrati o parzialmente integrati, ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 5 Maggio 2011, realizzati nella copertura di

edifici e manufatti, con priorità per quelli produttivi; nonché a copertura di parcheggi e aree di sosta.

- i microaerogeneratori per autoconsumo integrati negli edifici (intendendosi per tali gli impiantI con altezza fino ad 1,5 mt e diametro fino ad 1,00 mt.)

3. L'installazione d'impianti solari, fotovoltaici ed eolici di cui al precedente comma 2 non è consentita sui beni appartenenti alle classi 1, 2 e 3 del Tessuto antico, Tessuto storico e Tessuto storico unitario qualora determinino modificazioni degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente e/o alterino regole insediative consolidate come allineamenti, profili, caratteri prospettici. Conseguentemente è possibile installare tali impianti su coperture piane dotate o meno di spiccati perimetrali ed in generale quando conseguono caratteristiche di contestualizzazione e corretto inserimento architettonico sugli edifici esistenti. Resta inteso che tali impianti dovranno risultare adeguatamente schermati da idonee opere di mitigazione nella visuale dai coni visivi della trama viaria circostante e dagli spazi pubblici prospicienti.

4. Impianti eolici - In relazione alle esigenze di tutela dei valori paesistici, storici ambientali e produttivi agricoli, le installazioni per l'energia eolica sono regolate e conseguentemente abilitate in relazione ai disposti:

   a. D.M. Sviluppo economico 10 Settembre 2010 – "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili";

   b. P.T.C. 2010 della Provincia di Grosseto: elaborato – "Norme" art. 34, comma 9;

   c. P.T.C. 2010 della Provincia di Grosseto: elaborato – "Schede" 13° "Indirizzi per la disciplina locale delle F.E.R.;

   Le modalità autorizzative d'impianti eolici vengono declinate attraverso il rapporto tra potenza dell'impianto e incidenza sul territorio a partire da piccoli impianti la cui installazione è attività libera, previa comunicazione al comune, impianti medi di potenza fino a 60 kw, sempre di competenza comunale, e impianti di potenza compresa da 60 kw a 1 mw, soggetti ad autorizzazione unica di competenza provinciale.

5. La realizzazione degli impianti fotovoltaici a terra deve avvenire nel rispetto dei disposti della normativa regionale in materia di energia, disciplinante, tra l'altro, aree e siti non idonei, perimetrazioni ed eccezioni alla non idoneità etc… tali limitazioni, declinate attraverso il rapporto fra potenza dell'impianto e incidenza sul territorio sono finalizzate alla prevenzione di ogni pregiudizio a carico dell'ambiente e del paesaggio, in relazione anche ad effetti cumulativi derivanti dalla realizzazione di più impianti fotovoltaici contigui o limitrofi.

5bis. Gli impianti fotovoltaici posti sui tetti di edifici esistenti, se realizzati aderenti o integrati, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e se realizzati con componenti che non modifichino la sagoma degli edifici stessi, possono essere installati in misura non superiore a quella del tetto, senza limiti di potenza.

5ter. Sono altresì consentiti, su tutto il territorio comunale, impianti per la produzione di energia rinnovabile da fonti idroelettriche e moto ondoso del mare, fonti geotermiche a bassa entalpia e biomasse (di fonte agricola e forestale, zootecnica, frazione organica dei rifiuti solidi urbani, biogas derivati).

5quater. sul patrimonio edilizio esistente non utiizzato a fini agricoli è possibile l'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile, integrati o semi integrati, sulle coperture esistenti.

Eventuali impianti a terra realizzati preferibilmente nelle pertinenze degli insediamenti esistenti, dovranno essere commisurati solamente all'effettivo fabbisogno energetico, qualora non soddisfatto dall'impianto installato sulle coperture.

6. ABROGATO.
7. Resta ferma la vigente disciplina in ordine ai titoli abilitativi ed alle attività libere in materia di energia.
8. Riguardo le necessarie volumetrie tecnologiche, realizzate a corredo dell'impianto, si prescrive che devono considerarsi finalizzate all'esclusiva fase di funzionamento dell'impianto stesso e, nel caso di dismissione di quest'ultimo, tali volumetrie non potranno essere riconvertite né a fini aziendali, né per altri usi e destinazioni e, pertanto, dovranno essere smantellate o demolite a seconda della tipologia dei materiali che le compongono. Tutte le parti componenti l'impianto dovranno essere smantellate al momento della cessazione dello stesso e ripristinato lo stato dei luoghi. Risulta fatto salvo l'impianto di connessione alla rete di distribuzione (parte di cabine e linea aereo/interrata), che resterà nella disponibilità della rete nazionale.

Art. 118 - Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili nel territorio rurale

1. La produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche, nonché di carburanti ottenuti da produzioni vegetali effettuate dall'Imprenditore agricolo, costituiscono attività connesse all'agricoltura e sono considerate produttive di reddito agrario (L. 27/12/2006 n. 296 e s.m.i.). I criteri e le modalita' di installazione dovranno essere coerenti con quanto contenuto nella DCRT n. 15 dell'11 Febbraio 2013.
2. ABROGATO
3. Fermo restando il rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di energia, le aziende agricole di qualunque tipo possono installare impianti di produzione energetica finalizzati al solo uso aziendale, con scambio in rete del surplus produttivo, fermo restando la dimostrazione della connessione di tale attività con quella primaria agricola.
4. ABROGATO
5. Non è consentita all'azienda agricola l'installazione di centrali eoliche o di campi eolici; è invece consentita l'installazione di impianti eolici per produzione di energia destinata al consumo aziendale nei casi e con i limiti di cui al precedente art. 117 comma 4.
6. Gli impianti a biomassa / biogas e cogenerazione di potenza eccedente l'autoconsumo aziendale non potranno superare la potenza di 1 Mw. Per le biomasse di provenienza agricola si dovranno utilizzare prevalentemente i prodotti aziendali. Potranno essere utilizzate anche biomasse provenienti da sottoprodotti e residui di lavorazione di imprese agro-alimentari. Le aziende a prevalente indirizzo forestale dovranno dotarsi di uno specifico piano di gestione, finalizzato alla verifica della sostenibilità dell'approvvigionamento.
7. Gli impianti per la produzione di energia termica, ovvero di energia elettrica, nonché i "digestori" per la produzione di biogas, dovranno essere realizzati nei pressi del centro aziendale e dotati di adeguati piazzali di manovra di mezzi da trasporto e di strutture atte allo stoccaggio delle biomasse dimensionati e schermati in maniera da non arrecare impatto o disagio alle attività o alle residenze. Tutta l'impiantistica necessaria, ivi compresi eventuali serbatoi o altri volumi di accumulo, saranno considerati alla stregua di volumi tecnici.
8. Fermo restando quanto stabilito all'art. 117, oltre al rispetto dei criteri insediativi di cui alla scheda 13 del PTCP**,** gli impianti fotovoltaici nel territorio rurale dovranno essere realizzati con le seguenti caratteristiche:

- i pannelli ed i moduli fotovoltaici possono essere allocati sul terreno ovvero inseriti su edifici aziendali esistenti, a qualunque utilizzo destinati, (ad eccezione delle serre fisse);
- La disposizione a terra di pannelli solari dovrà avvenire su terreni non coperti da vegetazione arborea o arbustiva densa;
- I moduli fotovoltaici dovranno essere posizionati in modo stabile e rialzati da terra in maniera da consentire scambi gassosi fra terreno ed atmosfera ed il transito della fauna minore terrestre. All'individuazione della distanza da terra dei pannelli dovranno concorrere considerazioni di "rischio idraulico" in relazione ad eventuali battenti d'acqua attesi nel sedime d'impianto. Il fissaggio al suolo delle strutture deve essere realizzato mediante sistemi di fissaggio che escludano le strutture di fondazione di qualsiasi tipo.
- Al fine di contestualizzare l'impianto fotovoltaico realizzato a terra, nell'ambito agrario di riferimento si prescrive la realizzazione di opportuna schermatura perimetrale, utilizzando specie arbustive endemiche (macchia mediterranea) anche disposte su più file.
- Le nuove linee elettriche di progetto per la connessione alle dorsali elettriche esistenti dovranno essere interrate.

9. Gli impianti fotovoltaici dovranno essere realizzati con una distanza minima di almeno 20 m da tutte le reti stradali di qualsiasi entità e natura.

TITOLO III - DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

Art. 119 - Tutela dell'integrità fisica del territorio.

- La tutela dell'integrità fisica del territorio è disciplinata attraverso le disposizioni contenute nell'elaborato GEO_05 "Norme per la tutela dell'integrità fisica del territorio", che recepiscono le norme di piano del P.A.I. del Bacino Ombrone approvate con delibera del consiglio regionale n. 12 del 2005.
- Le suddette disposizioni riguardano le condizioni e le limitazioni cui sono sottoposti gli interventi di trasformazione territoriale per garantire l'integrità delle componenti fisiche del territorio, quali suolo, sottosuolo e acque.
- Esse prevalgono su tutte le altre disposizioni contenute nelle presenti norme e condizionano, di conseguenza, la fattibilità degli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale.
- Gli elaborati cartografici contraddistinti dalle sigle GEO_01 e GEO_02 sono stati redatti in conformità ai criteri per la definizione delle classi di pericolosità sanciti dal D.P.G.R. 26/R del 27.4.2007. Gli stessi integrano e aggiornano le corrispondenti cartografie del piano strutturale.
- Ogni adeguamento degli elaborati cartografici relativi agli aspetti geologici e della disciplina ad essi relativa, conseguente a disposizioni statali o regionali più restrittive in materia di integrità fisica del territorio, ovvero a strumenti o atti sovraordinati in materia di assetto idrogeologico e/o idraulico, emanati successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme, è effettuato con Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica. Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso, comunque denominati, degli Enti e/o delle Autorità competenti.

Art. 120 - Fattibilità degli interventi

- La fattibilità degli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale, consentiti della presenti norme, così come le condizioni per la loro realizzazione, deve essere preventivamente verificata alla luce delle disposizioni contenute nell'elaborato GEO_05 "Norme per la tutela dell'integrità fisica del territorio" combinando la tipologia dell'intervento con le classi di pericolosità definite nelle apposite cartografie, sulla base delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nel suddetto elaborato.
- La fattibilità degli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale, che trovano specifica disciplina nelle schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR_06, è definita nelle medesime schede.
- Le disposizioni sulla fattibilità e le regolative condizioni prevalgono su tutte le altre disposizioni contenute nelle presenti norme e condizionano, di conseguenza, la fattibilità degli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale.
- I progetti di messa in sicurezza idraulica con interventi di tipo strutturale cui sono condizionate le previsioni, dovranno essere sottoposti al parere del bacino regionale ombrone ai sensi degli articoli 5 e 6 delle norme di PAI.
- Nelle porzioni di territorio aperto, per le quali non è possibile ricondurre le quote di sicurezza idraulica in relazione alle piene con tempi di ritorno di 200 anni a quelle definite nello studio idraulico di supporto al RU, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 5, commi 10 e 11, e all'art.6, comma 10, dellle norme di P.A.I.

PARTE IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO

TITOLO I - DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 121 - Le articolazioni del territorio aperto

1. Le disposizioni contenute nel presente Titolo disciplinano il territorio aperto in coerenza con la L.R. 1/2005.
2. Esso si articola in:
   a. territorio rurale suddiviso in;
      - aree a esclusiva funzione agricola
      - aree a prevalente funzione agricola
   b. territorio complementare.

Art. 122 – Il territorio rurale

1. Per territorio rurale si intende la porzione di territorio aperto effettivamente utilizzata da usi colturali (ad eccezione di cave, riserve ecc.) ai sensi dell'art.5 del P.T.C.P., così come individuato dagli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico. Esso è caratterizzato dalla presenza prevalente delle attività agricole e forestali, nonché dalle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.
2. Il territorio rurale è costituito dalle "aree a prevalente funzione agricola" e dalle "aree ad esclusiva funzione agricola" costituenti ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.
3. Le norme relative al territorio rurale si applicano anche alla porzione di Area Contigua del Parco Regionale della Maremma, in ottemperanza a quanto disposto dalle direttive del Piano del Parco Regionale, ad eccezione dei territori riconosciuti quali territorio complementare.
4. Il territorio rurale nella sua attuale configurazione paesaggistica è la risultante delle relazioni plurisecolari tra uomo e ambiente naturale, in cui le modificazioni indotte dall'attività antropica hanno inciso profondamente sugli assetti ecologici e sul tessuto socio-culturale. Il territorio rurale è luogo di vita e di lavoro di particolare qualità formale e si caratterizza per una continua dinamicità, in dipendenza delle mutate esigenze economiche, culturali, ecologiche delle comunità insediate nonché a seguito di modificazioni indotte dagli eventi naturali. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati e relazionati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori).
5. Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle invarianti strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.
6. Le attività consentite, che non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità

ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

6bis. Per quanto concerne la regolamentazione dello sfruttamento delle acque sotterrenee, si rimanda a quanto disciplinato nelle norme per la tutela dell'integrità fisica del territorio, di cui all'elaborato GEO_05.

Sono pertanto consentite tutte le attività finalizzate a:

- coltivazione dei terreni,
- selvicoltura
- allevamento di bovini,ovini, equini, animali da cortile.

Sono altresì ammesse, con le specificazioni e le limitazioni di cui alle presenti norme le attività connesse ed integrative all'agricoltura, tra le quali:

- agriturismo
- trasformazione dei prodotti agricoli a prevalente provenienza aziendale (cantine, frantoi e simili);
- lavorazione, promozione e degustazione di prodotti agricoli aziendali;
- vendita diretta di prodotti agricoli a prevalente provenienza aziendale;
- attività faunistico - venatorie;
- servizi di supporto all'agricoltura;
- attività cinotecniche;
- produzione di energie rinnovabili;
- attività equestri a carattere non agonistico
- attività commerciali di prodotti locali e tradizionali
- attività di produzioni artigianali tradizionali
- attività inerenti il turismo rurale.

L'Amministrazione Comunale di Grosseto, tramite i propri strumenti di governo, sostiene le attività agricole, purché coerenti con le pratiche della gestione sostenibile delle risorse, nella consapevolezza che solo la presenza attiva dell'uomo su un territorio di secolare antropizzazione possa garantirne l'integrità fisica, la tutela delle risorse naturali e storico-culturali, la valorizzazione e l'evoluzione coerente del paesaggio, il benessere sociale ed economico della comunità che ivi opera e vive.

Ai fini di tutela e valorizzazione degli insediamenti, il RU, nei 'Territori di bonifica' (di cui alla carta geomorfologica) non ammette la realizzazione di locali seminterrati ed interrati ad uso abitativo o locali accessori alla residenza, con esclusione di autorimesse pertinenziali e impianti tecnologici; prescrive di realizzare il piano di calpestio di nuovi manufatti a 30 cm dal piano di campagna circostante, salvo diversa prescrizione, derivante da eventuali e puntuali studi idraulici allegati alle pratiche edilizie, che potrà determinare un valore superiore.

Art. 123 - Aree a esclusiva funzione agricola

1. Sono identificate come “Aree ad esclusiva funzione agricola” le parti di territorio in cui le effettive vocazioni agronomiche e le condizioni ambientali appaiono strettamente connesse con la connotazione paesaggistica, storico-culturale ed economica locale. Sono le aree in cui si praticano le colture di maggiore eccellenza e che conferiscono la migliore visibilità al territorio grossetano e dove l’organizzazione aziendale è più consolidata. Sono altresì le aree cui l’Amministrazione Comunale riconosce un ruolo primario per la tutela delle attività agricole, zootecniche e forestali, per le quali promuove interventi ed iniziative atte alla valorizzazione della redditività anche al fine della conservazione della maglia poderale originaria tramite la permanenza della figura imprenditoriale propriamente detta sui fondi agricoli. Sono le aree in cui si sviluppa la D.O.C. Morellino, in cui è consolidata la coltivazione del riso, in cui carni e formaggi di produzione locale denotano qualità superiore.
2. In queste aree saranno promosse tutte le iniziative atte a incrementare la cooperazione fra aziende, anche con l’edificazione di strutture finalizzate alla gestione, alla trasformazione, alla commercializzazione di prodotti; saranno sviluppati i progetti di filiera corta, anche tramite l’organizzazione produttiva in cooperazione; saranno promosse le attività zootecniche in particolare a stabulazione libera, anche come importante pratica per la gestione di aree collinari e sub-collinari di grande impatto paesaggistico che rischiano il degrado e la perdita della propria connotazione formale e storica.
3. Le aree ad esclusiva funzione agricola sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.
4. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di Piano Strutturale e di P.T.C.P. e ferme restando le disposizioni contenute nelle presenti norme, nelle aree a esclusiva funzione agricola sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:
    - agricoltura a carattere produttivo;
    - agricoltura orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
    - attività zootecniche;
    - cinotecnica secondo quanto meglio precisato nell’art. 146;
    - acquacoltura ed allevamenti minori;
    - selvicoltura e raccolta prodotti del bosco;
    - attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell’assetto faunistico;
    - produzione e cessione di energia da fonti rinnovabili nei limiti previsti dagli artt. 117 e 118;
    - produzione di energia da impianti fotovoltaici nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 117 e 118 delle presenti norme;
    - abitazione (agricola e non);
    - agriturismo
    - motorietà e attività per il tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;

- ospitalità alberghiera con esclusione della tipologia RTA (fatte salve le rta esistenti o in fase di realizzazione alla data di adozione del RU), attività di ristorazione in edifici non agricoli e/o deruralizzati;
- attività complementari, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle disposizioni che regolano i singoli ambiti territoriali;
- attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi comprese le attività sociali, culturali, formative e ricreative, purché compatibili con la funzione agraria dell'ambito interessato.

4.bis Le attività integrative e le relative opere possono essere esercitate e realizzate esclusivamente mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra, nel caso di persistenza della propria funzione, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Sono altresì consentiti:

- gli usi specialistici elencati negli articoli delle norme di Piano Strutturale che disciplinano le singole sub-unità di paesaggio;
- la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- le realizzazione di strutture finalizzate alla trasformazione, conservazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici attuate da aggregazioni riconosciute di produttori locali ovvero realizzate come joint-venture con partner industriali e/o commerciali;
- la realizzazione di impianti e strutture finalizzati alla sperimentazione di tecniche agricole e zootecniche d'avanguardia, attuate in collaborazione con Enti di ricerca locali o internazionali;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale, e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme;

La realizzazione di laghetti per l'irrigazione aventi una capacità correlata all'effettivo e dimostrato consumo, mediante relazione agronomica, derivante dall'ordinamento colturale dell'azienda e comunque non superiore a 3.000 mc a condizione che siano resi disponibili per l'approvvigionamento antincendio da parte delle squadre AIB. Tali piccoli invasi dovranno essere realizzati in aree pianeggianti, solo con operazioni di scavo e riporto a tenuta delle sponde per 2 metri di altezza massima; non sarà consentito lo sbarramento di torrenti o di fossi con circolazione idraulica a carattere permanente né la trivellazione di pozzi. La sistemazione spondale con vegetazione igrofila dovrà pertanto tenere conto delle destinazioni aggiuntive.

Il sistema di relazioni costituito dai percorsi, siano essi pedonali, ciclabili o ippovie, deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni, velocità e scenari autonomi.

In generale, dovrà essere privilegiata la sentieristica già esistente: strade vicinali soggette a pubblico transito, doganiere, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati potranno essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.

Ai sensi dell'art. 31 del P.S. sono soggette alla disciplina delle aree ad esclusiva funzione agricola le seguenti sub-unità di paesaggio, delle quali è riportata la classificazione specifica di cui all'art. 22 del P.T.C.P.:

- C2.2.1 - La costa paludosa e pineta (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe C del PTC.
- C2.2.2 - La costa di Prile bonificata (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe D del PTC.
- C2.2.3 - La costa di Prile coltivata (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe C deL PTC.
- C2.3 - La Costa della «Città» (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe B del PTC.
- C2.4.1 - Bocca d'Ombrone costa nord (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe C del PTC.
- C2.4.2 - Bocca d'Ombrone costa sud (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe C del PTC.
- C2.4.3. - Bocca d'Ombrone, Area di Pertinenza del fiume (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe E del PTC.
- Pi2.1.1 – La conca di Lattaia-Madonnino. Classe E del PTC.
- Pi2.2.1 - La Bonifica Grossetana (Area ad esclusiva funzione agricola). Classe D del PTC.
- Pi2.2.2 - La Bonifica degli ex Paduli Alti (Area ad esclusiva funzione agricola). Classe E del PTC.
- Pi2.2.3 - La Fascia Costiera Coltivata (Area a prevalente funzione agricola dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe E del PTC.
- Pi2.2.4 - L'area golenale dell'Ombrone nella pianura bonificata. Classe E del PTC.
- Pi2.3.1 – La pianura insediata asciutta. Classe E del PTC.
- Pi2.3.2 – La pianura bonificata insediata (ex paduli alti). Classe D del PTC.
- Pi2.3.3 – La pianura in sinistra dell'Ombrone (ex padule di Alberese). Classe D del PTC.

- Pi2.3.4 – I terrazzi di Rispescia. Classe E del PTC.
- Pi2.3.5 – La golena dell'Ombrone. Classe E del PTC.
- Pi2.3.6 – La pianura insediata di Braccagni. Classe E del PTC.
- Pi2.3.7 - Le alluvioni del torrente Bottegone e la pianura del canale destro Ombrone. Classe E del PTC.
- Pi2.5.1 – La pianura alta e terrazzata dell'Uccellina. Classe E del PTC.
- Pi2.5.2 – La pianura bonificata dell'Uccellina. Classe E del PTC.
- Pi2.5.3 – L'area di pertinenza fluviale in sinistra dell'Ombrone. Classe E del PTC.
- R7.1.1 – Le colline arenacee. Classe E del PTC.
- R7.1.2 - Poggio Rispescia. Classe E del PTC.
- R7.1.3 – I terrazzi alluvionali. Classe E del PTC.
- R7.1.4 – Il fondovalle di Istia e la valle del torrente Maiano. Classe E del PTC.
- R7.1.5 – La confluenza del torrente Grillese. Classe E del PTC.
- R7.2.1 – I primi versanti delle colline di Montiano. Classe E del PTC.
- R7.2.2 – I terrazzi alluvionali fra i rilievi di Montiano. Classe E del PTC.

Art. 124 - Aree a prevalente funzione agricola

1. Sono identificate come "aree a prevalente funzione agricola" le parti di territorio la cui connotazione paesaggistica, ambientale, storico-insediativa ed economica risulta legata ancora oggi all'attività di coltivazione del suolo e/o all'attività di sfruttamento del bosco. A tali attività, che rivestono ruoli fondamentali sia a livello economico-produttivo sia in termini di presidio del territorio e di salvaguardia e caratterizzazione del paesaggio, sono affiancate o integrate altre di natura extra agricola (residenza, attività turistico – ricettive, ricreative, culturali, etc.) che hanno in parte mutato la strutturazione economica ed insediativa. L'insieme di tali attività costituisce la modalità principale di gestione del territorio 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 rurale, di sostegno ai redditi agricoli.
2. Le aree a prevalente funzione agricola sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.
3. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui al presente Regolamento, ferme restando le disposizioni contenute nelle norme di Piano Strutturale e di P.T.C.P, nelle aree a prevalente funzione agricola sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:
   - Agricoltura a carattere produttivo;
   - agricoltura orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
   - attività zootecniche;
   - acquacoltura ed allevamenti minori;
   - selvicoltura e raccolta prodotti del bosco;

- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- produzione e cessione di energia da fonti rinnovabili nei limiti previsti dal PTCP e dagli art. 117 e 118 delle presenti norme;
- abitazione (agricola e non);
- agriturismo;
- attività per il tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti purché compatibili con la funzione agraria dell'ambito interessato;
- ospitalità alberghiera con esclusione della tipologia RTA (fatte salve le RTA esistenti o in fase di realizzazione alla data di adozione del RU), attività di ristorazione in edifici non agricoli e/o deruralizzati;
- attività connesse ed integrative all'agricoltura, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle presenti norme, nonché dalle disposizioni di Piano Strutturale;
- attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi comprese le attività sociali, culturali, formative e ricreative.

3 bis Le attività integrative e le relative opere possono essere esercitate e realizzate esclusivamente mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Gli edifici e/o manufatti legittimi, che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra, nel caso di persistenza della propria funzione, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Sono altresì consentiti:

- gli usi specialistici elencati negli articoli delle norme di Piano strutturale che disciplinano le singole sub-unità di paesaggio;
- la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- la realizzazione di impianti e strutture finalizzati alla sperimentazione di tecniche agricole e zootecniche d'avanguardia, attuate in collaborazione con Enti di ricerca locali o internazionali;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme;

La realizzazione di laghetti per l'irrigazione aventi una capacità correlata all'effettivo e dimostrato consumo mediante relazione agronomica derivante dall'ordinamento colturale dell'azienda e, comunque, non superiore a 3.000 mc a condizione che siano resi disponibili per l'approvvigionamento antincendio da parte delle squadre AIB. Tali piccoli invasi dovranno essere realizzati in aree pianeggianti, solo con operazioni di scavo e riporto a tenuta delle sponde per 2 metri di altezza massima; non sarà consentito lo sbarramento di torrenti o di fossi con circolazione idraulica a carattere permanente né la trivellazione di pozzi. La sistemazione spondale con

vegetazione igrofila dovrà pertanto tenere conto delle destinazioni aggiuntive. Nel relativo progetto deve essere verificata la provenienza dell'acqua di invaso.

Il sistema di relazioni costituito dai percorsi, siano essi pedonali, ciclabili o ippovie, deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni, velocità e scenari autonomi.

In generale, dovrà essere privilegiata la sentieristica già esistente: strade vicinali, doganiere, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati potranno essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.

Ai sensi dell'art. 31 del P.S. sono soggette alla disciplina delle 'aree a prevalente funzione agricola' le seguenti sub-unità di paesaggio, delle quali è riportata la classificazione specifica di cui all'art. 22 del P.T.C.P.:

- R6.1.1 – Le colline boscate. Classe E del PTC
- R6.1.2 – La collina di Montepescali. Classe E del PTC
- R6.1.3 – La valle del torrente Bottegone. Classe E del PTC
- R6.2.1 – I rilievi collinari coltivati. Classe E del PTC
- R6.2.2 – La dorsale di Montebrandoli. Classe E del PTC
- R6.2.3 – Il corridoio vallivo di Salica. Classe E del PTC
- R6.2.4 - Le alture coltivate di Batignano. Classe E del PTC
- R6.4 – I Poggi di Moscona e Roselle. Classe E del PTC
- R6.5.1 – La sella e l'altura di Istia d'Ombrone. Classe E del PTC
- R6.5.2 – I corridori vallivi e i versanti dell'Ombrone ed affluenti. Classe E del PTC
- R6.5.3 - Il Pian di Sughelle. Classe E del PTC.

Art. 125 - Il territorio complementare

Per territorio complementare si intende la porzione di territorio aperto in cui ricadono le aree di cui all'art. 2, comma 6 delle presenti norme ivi comprese le seguenti:

- La Pineta costiera del Tombolo dal confine con Castiglione della Pescaia al limite del Parco Naturale Regionale della Maremma;
- L'asta fluviale del Fiume Ombrone, già inserita nell'area contigua del Parco della Maremma;
- Il corso e le sponde del Fosso Rispescia, già inserito nell'area contigua del Parco della Maremma;
- Il corso e le sponde dei canali principali, facenti parte della rete drenante della Pianura Bonificata, nonché dei principali affluenti dell'Ombrone;
- Il corso e le sponde dei torrenti Bruna e Salica e dei relativi affluenti principali;
- la Zona Umida del Padule della Diaccia Botrona (zona umida riconosciuta secondo la convenzione di RAMSAR);

- Gli scogli e gli isolotti del gruppo “Formiche di Grosseto”;
- Le Cave denominate “San Carlo, loc. Voltino” e “Fiume Morto”, già inserite nell'area contigua del Parco della Maremma;
- Le Cave “Fornace” di Montepescali, Poggio Moscona e Mosconcino a Roselle - Bagni di Roselle;
- L'area di Poggio Confine e gli altri ambiti soggetti a usi e servitù militari;
- Le aree coperte da macchia mediterranea e gariga;
- Aree boscate dei terreni facenti parte degli Usi Civici;
- Le aree destinate a grandi infrastrutture puntuali e ad attrezzature di interesse generale a servizio degli insediamenti urbani;
- Le altre aree soggette a particolari forme di regolazione e/o gestione soggette a disciplina specifica finalizzata alla tutela del prevalente interesse ambientale.

Nel territorio complementare sono consentite tutte le attività e le azioni finalizzate alla salvaguardia primaria delle emergenze e delle singolarità, ivi comprese quelle finalizzate allo sviluppo ed all'incremento delle attività di divulgazione ambientale purché condotte con tecniche di basso impatto.

Le attività inerenti lo sfruttamento delle risorse boschive e forestali, ivi comprese quelle inerenti interventi di tutela, salvaguardia e prevenzione dalle calamità naturali (incendi, alluvioni, smottamenti e frane, ecc.), saranno condotte nei limiti e nei termini fissati dalla normativa vigente in materia di vincolo idrogeologico e forestale e di vincolo paesaggistico ove vigente

Nelle aree a diverso livello di protezione saranno sempre fatte salve le norme specifiche di tutela fissate dagli Enti riconosciuti di gestione.

Le attività agricole in essere e quelle tradizionali potranno continuare secondo schemi e modalità e ammodernamenti previsti dal settore.

Nel territorio complementare è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo quanto previsto nel presente regolamento e non sono ammesse di norma nuove edificazioni, con esclusione di quanto previsto per gli arenili, i campeggi e le aree ricadenti nel patto territoriale per lo sviluppo della maremma grossetana che il R.U. recepisce.

Art. 126 - Definizioni

UNITA’ COLTURALE e SUPERFICIE AGRARIA UTILIZZABILE

Si definisce superficie agraria utilizzabile (SAU) la superficie aziendale effettivamente destinata alle produzioni agricole, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.

E' definita Unità Colturale (UC) la Superficie fondiaria minima che deve essere mantenuta in coltivazione effettiva. La stessa, in coerenza a quanto indicato nel P.T.C.P. vigente, risulta in particolare:

- 1 ettaro per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,8 ettari quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
- 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;

- 5 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- 8 ettari per colture seminative, seminativo arborato;
- 15 ettari per i castagneti da frutto;
- 30 ettari per arboricoltura da legno;
- 50 ha per bosco ad alto fusto
- 80 ha per bosco misto, bosco ceduo, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

2bis. In caso di aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'art. 3 L.R.T. 16/07/97 n. 49, le superfici di cui al precedente comma 2 sono ridotte del 30%

- Per le aziende agricole con terreni di diverso ordinamento, nell'unità colturale (UC), qualora non sia diversamente disposto nel P.T.C., la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad 1 (uno) la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime sopra riportate.
- Tale superficie minima, non necessariamente accorpata, deve essere condotta, a qualsiasi titolo di legge, nel territorio del comune di Grosseto o nel territorio di comuni confinanti.
- In caso di modifiche alle superfici fondiarie minime di cui sopra introdotte da disposizioni regionali o provinciali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico, l'adeguamento dei contenuti di cui al presente articolo può essere effettuato con singola deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

IMPRENDITORE AGRICOLO e IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP)

- Si definisce imprenditore agricolo il soggetto che esercita l'attività di conduzione del fondo agricolo detenuto a qualunque titolo di possesso valido.
- E' classificato imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) il soggetto che, ai sensi della vigente normativa, esercita l'attività agricola in forma prevalente sia in termini di tempo lavoro che di reddito, essendo dotato di riconosciuta capacità professionale (L.R. 45/2007).
- Riconoscendo la dignità e l'impegno di coloro, che esercitano attività agricola a qualunque titolo, anche non primariamente economico e contribuiscono alla gestione del territorio, nonché alla conservazione di caratteri ecologico-ambientali, formali e storico-culturali anche minimali, ai soli fini degli interventi edilizi e di trasformazione territoriale, disciplinati dalle presenti norme, viene effettuata la seguente ripartizione in quattro categorie fra i soggetti che svolgono attività agricole o connesse all'agricoltura nel territorio rurale sulla base di particolari elementi distintivi.

AZIENDE DI ELEVATA CAPACITÀ PRODUTTIVA

- Sono le aziende agricole che:
  - mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (SAU) superiore alle 2 unità colturali (UC);
  - impiegano almeno 2 unità di lavoro a tempo indeterminato (due ULU);

- sono gestite da Imprenditori Agricoli, persone fisiche o giuridiche, riconosciuti ai sensi e secondo i parametri dettati dalla legislazione vigente in materia al momento dell'acquisizione della qualifica.
    - che siano iscritte alla camera di commercio industria artigianato e agricoltura e posseggano partita iva;

ABROGATO.

AZIENDE DI MEDIA CAPACITÀ PRODUTTIVA

Sono le aziende agricole che:

- mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (SAU) compresa tra 1,5 e 2 unità colturali (UC);
- impiegano almeno 1 unità di lavoro a tempo indeterminato (una ULU);
- sono gestite da Imprenditori Agricoli, persone fisiche o giuridiche, riconosciuti ai sensi e secondo i parametri dettati dalla legislazione vigente in materia al momento della acquisizione della qualifica.
    - che siano iscritte alla camera di commercio industria artigianato e agricoltura e posseggano partita IVA;

AZIENDE DI MINIMA CAPACITÀ PRODUTTIVA

Sono le aziende agricole che, pur non rientrando nelle due categorie precedenti:

- mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (SAU) non inferiore ad una unità colturale (UC);
- sono gestite da Imprenditori Agricoli, persone fisiche o giuridiche, riconosciuti ai sensi e secondo i parametri dettati dalla legislazione vigente in materia al momento della acquisizione della qualifica.
    - che siano iscritte alla camera di commercio industria artigianato e agricoltura e posseggano partita IVA;

AZIENDE DI CAPACITÀ PRODUTTIVA INFERIORE AI MINIMI

Sono le aziende agricole che:

- non rientrano nelle tre categorie precedenti, in quanto dispongono di una superficie agraria utilizzabile (SAU) inferiore ai minimi ma esercitano attività agricole riconosciute dalle leggi e dagli ordinamenti vigenti al momento della presentazione di istanze;
- sono gestite esclusivamente da Imprenditori Agricoli, persone fisiche o giuridiche, riconosciuti ai sensi e secondo i parametri dettati dalla legislazione vigente in materia al momento della acquisizione della qualifica;

- Che siano iscritte alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura e posseggano partita IVA.

OPERATORI DELL'AGRICOLTURA AMATORIALE E/O DEL TEMPO LIBERO

- Sono privati cittadini e/o altri soggetti, la cui proprietà fondiaria non costituisce azienda agricola e che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo.
- L'attestazione di tali caratteri dovrà avvenire, a cura degli interessati, contestualmente alla richiesta degli interventi disciplinati al presente titolo nonché in sede di modifica degli assetti aziendali.

ATTIVITÀ CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- Si definiscono attività connesse a quella agricola quelle che l'imprenditore agricolo può esercitare anche se non inerenti la coltivazione o l'allevamento, comunque strettamente correlate alla attività primaria, così come definite dall'art. 1, comma 1, del D.lgs. n. 228 del 18 maggio 2001.
- Tali attività sono caratterizzate dall'uso di beni, di capitale fondiario e di capitale di esercizio normalmente impiegati nell'attività agricola.
- La produzione di energia da fonti rinnovabili è da intendersi attività connessa a quella agricola ai sensi della normativa vigente, nei limiti previsti dall'art. 118 comma 2.
- I fabbricati utilizzati per tali attività, ancorché di nuova realizzazione, rimangono a destinazione agricola.

ATTIVITÀ INTEGRATIVE ALL'AGRICOLTURA

- Si definiscono attività integrative a quella agricola quelle attività commerciali, artigianali, turistiche, di servizio e supporto per lo svago, il tempo libero, culturali e ricreative, didattiche, formative, nonché quelle che potranno essere definite con gli aggiornamenti normativi nazionali e comunitari. Esse sono complementari all'attività primaria e a essa riconducibili, vengono esercitate all'interno della azienda agricola in fabbricati preesistenti o in loro ampliamenti che, per i limiti dimensionali e le modalità di esercizio, non alterano la connotazione rurale del territorio e che comportano, anzi, la valorizzazione del carattere rurale di esso. Tali attività possono essere esercitate, quindi, nell'ambito del territorio rurale.
- I fabbricati destinati a tale attività perdono il requisito della ruralità; nel caso di P.A.P.M.A.A. in essere o del successivo periodo di validità dell'atto d'obbligo, sarà necessaria una modifica del programma al fine di destinare i fabbricati o parti di essi ad attività integrative.

FABBRICATI RURALI

- Ai fini del presente regolamento è definito fabbricato rurale l'edificio che è asservito all'azienda agricola di qualunque tipologia e venga da essa destinato in maniera continuativa alla attività agricola primaria, ovvero alle attività connesse all'agricoltura ai sensi di legge. I fabbricati agricoli sono localizzati all'interno dei terreni dell'azienda e ad essa strettamente correlati in quanto funzionali all'espletamento delle pratiche di coltivazione, alla sorveglianza dei fondi, alla commercializzazione dei prodotti, all'esercizio delle attività connesse.

- Sono pertanto fabbricati rurali le abitazioni per l'imprenditore agricolo e per i familiari coadiuvanti, per i salariati nonché gli edifici destinati ad attività ricettive agrituristiche. Sono altresì rurali gli annessi agricoli a qualunque uso destinati all'interno dell'azienda.

CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO E CAMBIO DELLA UTILIZZAZIONE DEI FABBRICATI

- Per cambio della destinazione d'uso agricola dei fabbricati è intesa la modificazione permanente dell'uso di edifici per attività estranee all'agricoltura. Il cambio della destinazione d'uso agricola comporta, di fatto, la deruralizzazione degli edifici secondo le disposizioni normative vigenti all'atto dell'intervento.
- L'attivazione di attività integrative all'interno di fabbricati agricoli è da intendersi quale cambio di destinazione d'uso comportando la conseguente deruralizzazione.
- Per cambio di utilizzazione dei fabbricati agricoli è intesa la modificazione di utilizzo degli edifici all'interno della stessa categoria agricola di appartenenza.
- I fabbricati soggetti a modifica della destinazione di utilizzo non perdono i requisiti della ruralità.

Art. 127 - Frazionamenti di terreni agricoli

- A seguito del frazionamento, non devono essere praticate attività difformi e/o incompatibili con i caratteri del territorio agricolo né con il paesaggio locale. Non è consentito il frazionamento di terreni in lotti da destinare ad orti familiari/amatoriali.
- E' fatta salva la possibilità, per il proprietario del fondo agricolo, di effettuare un frazionamento che determini la costituzione di un solo appezzamento ex novo.
- I frazionamenti di terreni agricoli e di proprietà preesistenti, che determinino la formazione di appezzamenti contigui, sono consentiti secondo il seguente schema:

Risultante del frazionamento	**Superficie minima**
2 appezzamenti	5.000 mq/appezzamento
3 appezzamenti	7.000 mq/appezzamento
5 appezzamenti	10.000 mq/appezzamento
8 appezzamenti	12.000 mq/appezzamento
Superiore a 8 appezzamenti	Non consentito

- Il rispetto dei parametri minimi consentiti vige, anche se il frazionamento è attuato in fasi successive e in qualunque difformità alle combinazioni di cui sopra. Per le superfici minime risultanti dalla suddivisione in 4 appezzamenti, si fa riferimento a quelle indicate per la suddivisione in 3 appezzamenti. Per le superfici minime risultanti dalla suddivisione in 6 o 7 appezzamenti, si fa riferimento a quelle indicate per la suddivisione in 5 appezzamenti

Contestualmente alla presentazione del Tipo di Frazionamento, il proprietario dovrà sottoscrivere un atto di impegno con l'Amministrazione Comunale a non frazionare ulteriormente la proprietà residua per i successivi cinque anni.

Sono comunque consentiti, in relazione alla normativa vigente, i frazionamenti derivanti da:

- successione ereditaria;
- divisione fra comproprietà formatesi antecedentemente al 29 aprile 1995;
- provvedimenti dell'autorità giudiziaria;
- disposizioni di Enti Pubblici Territoriali competenti (espropri, alienazione di usi civici, previsioni urbanistiche, lavori pubblici);
- risoluzione di contratti di mezzadria;
- estensione di enfiteusi o di altre servitù prediali;
- cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli imprenditori agricoli.

Non è comunque ammessa nuova edificazione per fondi di superficie inferiore a ha 3,00 ai sensi del P.T.C.P. vigente, con esclusione degli ambiti appositamente disciplinati dagli artt. 92 e 142.

Art. 128 – Boschi

I boschi sono definiti in accordo con gli strumenti normativi regionali e nazionali vigenti al momento della presentazione di specifiche istanze; sulla definizione di bosco non fa fede la qualità di coltura catastale quanto lo stato reale del suolo.

Sono individuati con apposita campitura dagli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.

I boschi sono da conservare quali componenti essenziali del patrimonio ambientale e della qualità paesaggistica. Qualora, per documentate esigenze e previo parere favorevole degli Enti preposti, si dovesse procedere alla trasformazione di una parte di bosco in altre qualità di coltura, ovvero in altre forme di uso del suolo, si dovrà provvedere a un rimboschimento compensativo che assicuri il reimpianto di una superficie boscata di superficie almeno pari a quella interessata dall'espianto, prestando adeguate garanzie finanziarie per l'attecchimento. In ogni caso si applicano le disposizioni di cui alla scheda 7A, punto 5 del vigente PTCP.

Al loro interno è vietata la realizzazione di nuove strade e di nuove costruzioni, ancorché temporanee, fatta eccezione per quelle che si rendano necessarie ai fini di Antincendio Boschivo, delle attività di tutela ambientale, che dovranno essere soggette alle autorizzazioni di legge; nuove infrastrutture sono ammissibili solo in caso di'impossibilità di utilizzo, ammodernamento o potenziamento delle infrastrutture esistenti.

La recinzione dei boschi, o di parte di essi, è proibita e potrà essere autorizzata solo in casi di documentata esigenza scientifica o naturalistica o per particolari forme di allevamento a scopo alimentare o di ripopolamento venatorio e previa realizzazione di idonei percorsi pubblici di attraversamento o di circonvallazione delle parti recintate.

Salvo disposizioni più restrittive dettate dalle presenti norme, in relazione a specifiche aree, al loro interno sono consentiti gli interventi e le forme di utilizzazione che sono normate dalle Leggi Regionali vigenti in materia, nonché dalle disposizioni specifiche che possono essere dettate dalla presenza di Aree Naturali ad elevata valenza ambientale (SIC, ZPS, Parchi regionali e Nazionali). Per le attività di campeggio presenti all'interno delle aree boscate (pinete costiere) sono applicate le indicazioni riportate nel Piano Strutturale. Sugli edifici esistenti all'interno dei boschi sono

consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza prevederne cambi di destinazione d'uso. La residenza è consentita solo in edifici già legittimamente utilizzati allo scopo.

Qualora i perimetri dei boschi, così come individuati dagli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, si dimostrassero inesatti o non aggiornati, i soggetti interessati potranno produrre documentazione tecnica asseverata atta a dimostrare il reale stato di fatto dei luoghi.

L'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi la necessità, provvederà ad aggiornare il perimetro dei boschi riportato sugli elaborati di progetto del Regolamento Urbanistico.

Il rimboschimento compensativo dovrà attuarsi sulla base di un progetto specifico che faccia ricorso a specie autoctone, di cui ne sia accertata la provenienza secondo le disposizioni di leggi vigenti in materia. Il progetto di rimboschimento dovrà comprendere anche le cure colturali per un periodo di almeno 10 anni. In ogni caso si applicano le disposizioni di cui alla scheda 7A, punto 5 del vigente PTCP.

Le aree destinate al rimboschimento compensativo dovranno risultare prive di vegetazione arborea o arbustiva, e non potranno essere oggetto di colture legnose agrarie in coltivazione; saranno da preferirsi aree adiacenti alle zone boscate già esistenti, al fine di creare l'apertura di nuovi fronti forestali. Nelle aree di pianura, ove la componente naturale risulta ridotta dall'intensificazione agricola, sarà consentita la realizzazione di popolamenti misti arborei/arbustivi con funzioni di fasce tampone o di nuclei di differenziazione ecologica, ovvero di corridoi ecologici; a tale scopo dovranno privilegiarsi impianti in prossimità di aree umide (laghetti, sorgenti, ecc.) ovvero lungo canali di bonifica, fiumi, torrenti. In ogni caso si applicano le disposizioni di cui alla scheda 7A, punto 5 del vigente PTCP.

I terreni destinati a rimboschimento compensativo, ai sensi di Legge Forestale, sono da classificare quali aree boscate e quindi soggetti alle disposizioni di legge in materia; non sono pertanto da considerare reversibili al termine del ciclo colturale.

CAPO II - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI RURALI, DI IMPIANTI E MANUFATTI

Art. 129 - Nuove abitazioni rurali

L'Amministrazione Comunale riconosce la necessità degli Imprenditori agricoli di risiedere sul fondo oggetto di coltivazione al fine di migliorare le condizioni di vita e lavoro, di poter effettuare opera di vigilanza, di organizzare l'attività economica e commerciale nel modo più adeguato, rispondendo alle nuove esigenze del territorio e della comunità locale. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici rurali è ammessa solo se ne siano dimostrate le necessità in rapporto alla conduzione aziendale. L'abitazione rurale non potrà eccedere i 150 mq di superficie utile lorda, commisurando la volumetria complessiva alle esigenze della famiglia dell'imprenditore o dei salariati fissi.

Hanno titolo alla realizzazione di nuove residenze rurali le Aziende agricole in relazione alle esigenze abitative:

- dell'imprenditore agricolo professionale;
- dei familiari coadiuvanti e salariati fissi.

Tenendo conto della realtà del territorio comunale e della strutturazione media della imprenditoria agricola grossetana, le nuove residenze rurali possono essere consentite alle aziende agricole che dimostrino di soddisfare entrambi i seguenti requisiti:

a. dimostrino di mantenere in produzione le UC indicate al precedente art.126 comma 2 in relazione al tipo di cultura effettivamente praticata;

b. presentino una superficie fondiaria minima (SAU) di 10 ha in tutte le sub-unità di paesaggio di cui all'art. 31 del Piano strutturale ad eccezione delle seguenti:

   - C2_2_3, Pi2_2_3, Pi2_3_2, R6_2_1, R6_2_3, R6_5_1, R6_5_2 in cui per realizzare una nuova residenza rurale è richiesta una superficie fondiaria minima (SAU) di 12 ha, di cui non più di 3 ha boscati;

   - C2_2_2, R7_1_1, R7_1_2, R7_1_3, R7_1_4, R7_1_5, R6_1_1, R6_1_2 in cui per realizzare una nuova residenza rurale è richiesta una superficie fondiaria minima (SAU) di 30 ha, di cui non più di 5 ha boscati.

Non sono comunque consentite nuove residenze rurali nelle sub-unità di paesaggio C_2_2_1, C2_3, C2_4_1, Pi2_2_2, R6_4 , né nella fascia di 100 metri lineari dal piede esterno dell'argine dei fiumi Ombrone e Bruna. Per le sub-unità di paesaggio interne al territorio del Parco regionale della Maremma trovano applicazione le Norme Tecniche di attuazione del Piano del Parco.

Le superfici indicate al precedente comma 3 si riferiscono ai terreni effettivamente mantenuti in coltivazione all'atto della presentazione delle istanze così come risultanti dal Piano delle Coltivazioni riportato nel Fascicolo Aziendale depositato presso A.R.T.E.A. Toscana; il fondo agricolo deve essere detenuto con un titolo di possesso valido, ad esclusione del comodato.

Per aziende che hanno terreni in conduzione all'interno del territorio comunale di Grosseto, in piu' corpi aziendali separati, la superficie fondiaria minima richiesta dalla lett. b) del comma 3 è aumentata del 20%; la residenza rurale deve essere costruita dove è identificato il centro aziendale.

Quando l'azienda abbia in conduzione terreni in altro Comune confinante, per l'edificazione di nuova residenza rurale il centro aziendale deve essere ubicato entro il Comune di Grosseto e la superficie fondiaria minima richiesta dalla lett. b) del comma 3 è aumentata del 50%.

Non è consentito l'accorpamento di volumetrie tra Comuni, anche contermini, né il trasferimento di queste.

Tutti i terreni frazionati da meno di 10 anni, qualora vengano utilizzati per interventi di ricomposizione fondiaria possono concorrere alla definizione dei rapporti fra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiarie.

La costruzione di nuovi edifici rurali a uso abitativo, è soggetta:

- all'approvazione da parte del comune del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, presentato esclusivamente da Aziende Agricole, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;

- all'impegno dell'imprenditore agricolo a non alienare e mantenere in produzione le superfici agricole indicate nel programma di miglioramento.

- alla gestione dei terreni agricoli oggetto di P.A.P.M.A.A. secondo i criteri della condizionalità e della buona pratica agricola ai sensi del REG CE 73/2009 E REG CE 198/2005;

La nuova residenza rurale, dovrà essere distribuita su una o due elevazioni e dovrà essere collocata nel pieno rispetto dei criteri insediativi di seguito indicati:

- ubicazione nel rispetto della maglia, della tradizione insediativa, della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente;
- mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali; gli eventuali piazzali dovranno essere realizzati con fondo naturale o stabilizzato, non è ammessa l'impermeabilizzazione del suolo mediante bitumazione o pavimentazione;
- ubicazione dei nuovi interventi edilizi solo in prossimità dei nuclei poderali, se esistenti, e lungo le strade esistenti, tanto che non sarà consentita l'apertura di nuove strade se non strettamente funzionali e di accesso ai fondi agricoli;
- predisposizione degli accorgimenti necessari alla riduzione degli impatti per i nuovi interventi da realizzare;
- rispetto della conformazione morfologica dei siti, in particolare, i limiti superiori delle coperture non dovranno superare le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari;
- dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura geomorfologica ed idraulica;
- applicazione dei criteri costruttivi atti a ridurre i consumi ed i fabbisogni energetici;
- rispetto dei limiti e delle condizioni derivanti dalle norme richiamate dal Titolo III della Parte III delle presenti Norme.

Le dimensioni massime dell'abitazione rurale sono di seguito determinate:

- altezza massima in gronda nel caso di una elevazione = ml. 3.50
- altezza massima in gronda nel caso di due elevazioni = ml. 7.50.

La volumetria massima dovrà comunque essere contenuta nei limiti dei mc 600 comprensiva di accessori; nel caso di aggregazione di più unità abitative, potrà raggiungersi la volumetria massima di mc 1000 per edificio, ammettendo anche più edifici da realizzare secondo i criteri insediativi di cui alla presente norma. E' altresì possibile accorpare volumetrie per uso abitativo con altre destinate ad annessi agricoli, purché rimangano ben differenziati funzionalmente i due utilizzi.

In ogni caso la costruzione dovrà avere una pianta di quadrilatero regolare nel senso che è ammessa anche la combinazione tra le forme rettangolare e quadrata con movimenti del filo delle pareti a creare parti porticate all'interno del corpo di fabbrica (sagoma dell'edificio).

Nel caso di fondi già edificati, nei quali sia presente un solo edificio, la nuova costruzione dovrà essere ubicata con un lato parallelo al medesimo, ma non alla sua facciata principale e fatto salvo il rispetto delle distanze igienico-sanitarie, nel caso di annessi adibiti a ricovero e/o allevamento di animali.

Nel caso di fondi edificati nei quali siano presenti più edifici, il nuovo edificio dovrà comunque inserirsi in modo organico nell'insediamento esistente e richiamarsi, nella sua localizzazione, ai rapporti esistenti fra l'edificio principale e i fienili, le stalle o i ricoveri già presenti nel fondo.

La forma architettonica del nuovo edificio dovrà essere il più possibile compatta, con facciate dove vi sia una prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte disposte a distanze regolari.

- La copertura dovrà essere a falde, realizzata con tegole marsigliesi o tegole e coppi, con pendenza tra il 25% e il 30%, con tetti a padiglione o a capanna con linea di colmo parallela al lato più lungo del manufatto e con sporgenze alla gronda massimo di ml 1,00.
- Le finiture delle facciate saranno in intonaco civile o in muratura facciavista. E' vietato l'uso di materiali plastici o al quarzo.
- Gli infissi potranno essere realizzati in legno, in pvc tipo legno o in metallo, quest'ultimo purché verniciato.
- Il sottotetto non potrà essere utilizzato a fini abitativi, ma solo quale locale accessorio all'abitazione Sono altresì ammessi affacci diretti verso l'esterno ma non le terrazze incassate nelle falde di copertura; la distanza massima sui muri perimetrali tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e l'intradosso della falda inclinata di copertura non potrà esser superiore a mt 0,30 su almeno due lati del fabbricato;
- E' ammessa la costruzione di scale esterne che dovranno essere realizzate con rampe aderenti all'edificio e con parapetto in muratura.
- Le logge possono essere realizzate all'interno del corpo di fabbrica con una superficie non maggiore del 20% di quella utile abitabile, di profondità non maggiore di m 3.00, e su due soli lati della costruzione.
- Possono essere realizzati pergolati le cui strutture potranno essere appoggiate e fissate alle pareti murarie esterne dei fabbricati. La superficie coperta di queste strutture non potrà essere superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio cui sono afferenti. Dovranno essere di forma rettangolare o quadrata con una profondità massima di ml 3.00, disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio, con strutture totalmente lignee (passoni, filagne, cannucciate), anche continue sui due lati.
- E' possibile la realizzazione di porticati, disposti preferibilmente secondo l'asse della linea di colmo della copertura dell'edificio e con le superfici di cui al precedente comma. Essi potranno essere disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio, anche contigui, ed avere una profondità massima pari a ml 3,00. Potranno avere struttura totalmente lignea (passoni, filagne, cannucciati) oppure realizzata con pilastri di muratura facciavista o intonacata a sezione regolare, rettangolare o quadrata e con coperture a vista in legno o laterizio e rivestimento di tegole o coppi. La loro copertura non potrà in ogni caso sovrapporsi alla copertura dell'edificio cui sono affiancati.
- Al di fuori delle aree classificate ai sensi della normativa vigente in materia di rischio idraulico quali aree PIE e PIME è possibile inoltre la creazione di locali interrati e seminterrati per le funzioni previste all'art. 122, comma 10. Tale intervento può comportare la creazione di aperture sulle pareti verticali dell'edificio; potranno essere realizzate scale di accesso dall'esterno dell'edificio, in tal caso le scale dovranno affiancarsi a una delle pareti dell'edificio stesso con larghezza massima di m 1,20; nel caso che la porzione di edificio sia interrata o seminterrata e adibita a rimessa autoveicoli, è ammessa la realizzazione di una rampa di accesso con larghezza massima pari a ml 4,00, da affiancarsi a una delle pareti dell'edificio.
- E' possibile la realizzazione di tettoie per la protezione di autoveicoli con dimensioni massime pari a mq 25,00 di superficie coperta e di mt 2,50 netti di altezza, per ogni unità abitativa; per quanto attiene i materiali costruttivi si rimanda a quelli già specificati al comma 25 del presente articolo; è possibile la realizzazione di pergolati in legno per la protezione di autoveicoli con dimensioni massime pari a mq 15 di superficie coperta e mt 2,50 netti di altezza per ogni unità ricettiva;

Art. 130 - Nuovi Annessi agricoli

E' ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli per la corretta gestione e conduzione dell'azienda, previa dimostrazione della impossibilità di recuperare la funzionalità di strutture ed annessi esistenti.

La costruzione di nuovi annessi agricoli è soggetta:

- all'approvazione da parte del comune del P.A.P.M.A.A., presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è necessaria per la conduzione dell'azienda ed è commisurata alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
- all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiore a quanto previsto dall' art. 126, comma 2;
- alla stipula dell'atto unilaterale d'obbligo e/o della convenzione di cui all'art. 42, comma 8, della legge regionale n. 1 del 2005.

Gli annessi agricoli sono costruzioni esclusivamente destinate a usi agricoli - produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico - venatorie. Indipendentemente dalle tipologie sotto specificate, tali annessi non sono configurabili - né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione - come residenze, neppure a titolo temporaneo o saltuario.

Nel rispetto dei valori agrari, della maglia poderale e della tradizione insediativa l'edificazione degli annessi e dei manufatti è consentita a condizione che non comporti rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi e non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. Sarà da privilegiare la dislocazione degli stessi in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per la creazione di viabilità ed altre strutture di servizio, evitando la frammentazione dei fondi ed il dislocamento incondizionato di edifici nel Territorio Aperto. In particolare, non sarà consentito posizionare nuovi annessi agricoli in posizioni di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari.

Non è consentito realizzare annessi agricoli all'interno delle aree sotto elencate:

- siti archeologici e aree di attenzione archeologica;
- fasce di rispetto dei sistemi insediativi storici minori di cui all'art. 58;
- sub-unità di paesaggio della fascia costiera (C2_2_1, C2_3), come individuati nelle Tav. P4 del PS;
- aree interessate da vegetazione ripariale di cui all'art. 63;
- fascia di 100 metri lineari dal piede esterno dell'argine dei fiumi Ombrone e Bruna;
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- aree boscate.

Nelle zone a prevalente funzione agricola, in conformità a quanto definito nel P.T.C.P., i rapporti massimi tra volumi edilizi ad uso agricolo e superfici fondiarie sono i seguenti:

- 400 mc/ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- 200 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;

- 125 mc/ha per oliveti in coltura specializzata;
- 125 mc/ha per colture seminative, seminativi irrigui e/o arborati, prati e prati irrigui, incrementabili a 200 mc/ha in caso di allevamento intensivo;
- 100 mc/ha per colture erbacee asciutte prati asciutti e seminativi semplici e arborati asciutti;
- 3 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
- 2 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

La volumetria massima, compatibile con la capacità produttiva del fondo, è da intendersi comprensiva delle strutture edilizie agricole esistenti e di quelle di nuova realizzazione.

Nelle zone a esclusiva funzione agricola, ad eccezione di quelle interne al territorio del parco della Maremma e della relativa area contigua, in conformità a quanto definito nel P.T.C.P., i rapporti massimi tra volumi edilizi ad uso agricolo e superfici fondiarie sono i seguenti:

- 1.000 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- 500 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 250 mc/ha per oliveti in coltura specializzata, fino ad un massimo di 400 mc/ha in presenza di frantoio;
- 200 mc/ha per colture seminative, seminativi irrigui e/o arborati, prati e prati irrigui, incrementabili ai sensi della vigente normativa per il benessere degli animali ed igienico sanitario in ambito zootecnico.
- La volumetria massima compatibile con la capacità produttiva del fondo è da intendersi comprensiva delle strutture edilizie agricole esistenti e di quelle di nuova realizzazione.

I fienili potranno avere altezza massima di mt 6,00 in gronda; le stalle potranno avere altezza massima di norma pari a mt 3,50 in gronda, salvo altezze diverse per esigenze motivate. I manufatti che assolvono alle funzioni ordinarie in zona a prevalente funzione agricola non potranno eccedere i 250 mq di superficie coperta, per tipologia di annesso, con altezza massima in gronda pari a mt 4,50. In zona ad esclusiva funzione agricola i manufatti ordinari non potranno eccedere i 500 mq di superficie coperta, per tipologia di annesso con un'altezza massima in gronda pari a mt 5,50.

Per i fienili, per gli annessi agricoli adibiti all'allevamento o al ricovero del bestiame, per gli annessi che assolvono la prevalente funzione di trasformazione, conservazione e/o confezionamento e per la commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali, è possibile superare i limiti di cui sopra. Per le cantine e le altre grandi strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli si prescrive il contenimento della volumetria fuori terra.

Gli annessi agricoli possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati, costituendo volumetrie computate in egual misura ai locali fuori terra.

Gli annessi agricoli devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm.ne Comunale - in sede di valutazione dei progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso al fine di mitigare il più possibile l'effetto visivo generato dai nuovi annessi.

- In ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di linee elettriche, in sede di progettazione di nuovi annessi agricoli deve essere tenuto conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti. Se previsti in prossimità di linee elettriche già esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto del valore di qualità per il campo magnetico fissato dalla normativa vigente, anche con il ricorso a opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso.
- I nuovi manufatti dovranno essere di pianta regolare, rettangolare o quadrata e dovranno essere ubicati al suolo rispettando l'andamento naturale dei terreni, conseguendo aggregazione significante con i fabbricati esistenti, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito.
- Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in muratura o in legno, con materiali di finitura il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni a uso abitativo; potranno essere anche di struttura prefabbricata, purché le facciate esterne siano adeguatamente finite con intonaco, in laterizio o tufo, o con pannellatura prefabbricata adeguatamente tinteggiata; in quest'ultimo caso dovrà essere prevista una schermatura con l'impianto di quinte vegetazionali, utilizzando specie autoctone o naturalizzate.
- Gli infissi e le serrande dovranno essere in legno o in metallo verniciato di colore marrone, verde o nero.
- E' ammessa la realizzazione di locali interrati per finalità produttive (cantine, depositi). L'accesso a tali locali dovrà essere assicurato mediante scale, rampe della larghezza massima di ml 4,00, ovvero montacarichi ubicati all'interno della proiezione a terra della superficie coperta dell'edificio. Non è ammessa la realizzazione di locali interrati nelle aree classificate ai sensi della normativa vigente in materia di rischio idraulico quali aree pie e pime; è inoltre fatto salvo quanto prescritto all'art. 122, comma 10.
- Il sistema di copertura dovrà essere a capanna o a padiglione con falde inclinate con una pendenza compresa tra il 10% e 30% e con un aggetto di gronda non superiore a ml 0,70. La copertura dovrà essere realizzata in tegole di laterizio o in lastre verniciate in colore rosso mattone prestampate collegabili, sia in metallo che in fibrocemento. Per tutti i manufatti con Sul superiore ai 1.000 mq la pendenza della copertura non potrà essere superiore al 25%.
- L'accesso dovrà essere realizzato mediante porta carraia di larghezza non inferiore a ml. 2,00, le finestre dovranno avere la dimensione orizzontale maggiore di quella verticale o essere "a nastro" e poste, comunque, ad altezza non inferiore a ml 1,80 dal piano di calpestio interno. Per gli annessi adibiti all'allevamento o ricovero del bestiame sono ammesse aperture esterne strettamente funzionali all'uso.
- La volumetria è determinata moltiplicando la superficie coperta per l'altezza media definita dall'intradosso del solaio di copertura, ancorché siano presenti controsoffittature o elementi orizzontali.
- Non potranno essere realizzati depositi occasionali.
- Non potranno essere realizzati loggiati e porticati; è ammessa la sola realizzazione di pergolati di superficie coperta non superiore al 30% di quella dell'annesso. Non sono ammesse pensiline a eccezione di quelle a protezione dei vani porta, da realizzare con aggetto massimo di ml. 1,00, con larghezza pari a quella dei vani porta più ml. 0,30 per lato, coperte con lo stesso materiale della copertura dell'annesso.
- E' ammessa la realizzazione di max n. 1 servizio igienico con divieto di disimpegni interni (in ogni caso la distribuzione funzionale interna non dovrà dare adito a ipotesi di diversa utilizzazione).

- La costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive dell'azienda o di annessi agricoli per aziende non soggette, ai sensi dell'art. 41, comma 7 della L.R. n. 1/2005**,** al rispetto delle superfici fondiarie minime, è ammessa esclusivamente per motivate esigenze produttive, giustificate nella relazione agronomica allegata alla istanza.
- L'istanza di cui al comma precedente è presentata al comune dal titolare dell'azienda agricola e deve essere accompagnata da relazione agronomica redatta e firmata da tecnico abilitato. Nell'istanza sono indicate:
    - le motivate esigenze produttive in relazione alla tipologia aziendale;
    - le caratteristiche e il dimensionamento dei locali con elaborati planovoumetrici;
    - le opere (obbligatorie) finalizzate al recupero delle acque piovane afferenti alla struttura, nonché al trattamento delle acque bianche di origine sanitaria;
    - la verifica della conformità dell'intervento alla normativa vigente, nonché alle disposizioni contenute nel presente regolamento.
- ABROGATO
- Gli annessi agricoli realizzati ai sensi della normativa vigente non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
- La modifica della destinazione d'uso degli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. 14.04.1995 n° 64 potrà essere ammessa alla scadenza del relativo atto d'obbligo.

Art. 131 – Serre fisse e serre con copertura stagionale o pluriennale

1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola, costituiti da materiali in tutto o in massima parte trasparenti, atti a consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.

2. La costruzione ed installazione di serre, di qualunque tipologia, è consentita alle sole aziende agricole; le serre non possono essere soggette a cambio della destinazione d'uso, né a cambio della destinazione di utilizzo.

3. La realizzazione di serre fisse non costituisce volume urbanistico riutilizzabile e alla fine dell'attività le stesse dovranno essere completamente rimosse e dovrà essere effettuato il ripristino dello stato originario dei luoghi; in alternativa potrà essere rinnovata la convenzione/atto unilaterale d'obbligo.

4. Le serre fisse dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dalla vigente Legislazione Regionale, anche con riferimento ai criteri dimensionali e localizzativi. Dovrà essere mantenuta e preservata l'articolazione e la complessità dei tessuti colturali a mosaico, prioritariamente nel rispetto della struttura della maglia agraria storica delle aree di bonifica, garantendo comunque l'efficienza del sistema di regimazione delle acque. Per le Aziende Agricole aventi un ordinamento colturale ordinario è ammessa la realizzazione di serre fisse le cui superfici dovranno essere commisurate alle effettive esigenze aziendali. Per le Aziende Agricole aventi un ordinamento colturale improntato prevalentemente alla coltivazione di colture protette, anche mediante modalità di coltivazione alternative, è ammessa la realizzazione di serre in aree a Esclusiva Funzione Agricola, non soggette a Vincolo Paesaggistico e non ricadenti all'interno del territorio complementare. Se previste da aziende agricole prive di un nucleo poderale esistente potranno essere realizzate solo nelle aree specializzate previste dal Piano Strutturale.

La realizzazione di serre a coltivazione intensiva dovrà prevedere la presentazione di una proposta progettuale contenente le seguenti misure minime di compensazione ambientale:

- modalità di ricarica naturale delle falde acquifere sottostanti;
- sistemi di gestione delle acque di piena;

- razionale uso della risorsa idrica mediante sistemi irrigui a minore richiesta e riutilizzo della stessa per più processi produttivi;

- modalità di coltivazione delle colture di qualità o biologiche;
- creazione di infrastrutture a verde e fasce tampone non coltivate.
- mantenimento della viabilità poderale e della vegetazione di corredo;
- modalità di riattivazione delle economia agraria e individuazione del livello occupazionale

5. Le serre a copertura stagionale o pluriennale, istallate per una durata inferiore ad anni due, dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dalla vigente Legislazione Regionale, anche con riferimento ai criteri dimensionali e localizzativi.

Nel rispetto dei valori agrari, l'installazione di serre con copertura stagionale o pluristagionale per

lo svolgimento dell'attività agricola è consentita previa comunicazione all'Amministrazione Comunale. Tale comunicazione, riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno, è consentita alle condizioni indicate nel Regolamento Regionale vigente.

La comunicazione, di cui al punto 6, presentata dall'Imprenditore Agricolo, titolare dell'azienda agricola, dovrà avere i contenuti previsti da Regolamento Regionale vigente.

6. Le aziende aventi ordinamento colturale intensivo (serre) dovranno rispettare i seguenti criteri insediativi e contestualizzarsi con gli assetti ambientali circostanti. In particolare:

- Leggibilità del sistema insediativo e della bonifica storica

- Coerenza con la maglia agraria e con il disegno della bonifica

- Divieto di modifica dell'attuale assetto viario.

Art. 132 - Annessi agricoli per la coltura amatoriale

- Gli annessi agricoli di cui al presente articolo, da non intendersi funzionali ad aziende agricole, sono strutture costruite interamente in legno ancorate al suolo, o su basamento, purché non in cemento armato e senza opere di fondazione, con esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, e prive di dotazioni idonee ad utilizzi tassativamente vietati: abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
- Non è consentita la realizzazione degli annessi di cui al comma 1 nelle sub unità di paesaggio della fascia costiera C2_2_2, C2_2_3.
- Il posizionamento dell'annesso deve essere contestualizzato con l'assetto agrario esistente e dovrà rispettare i criteri insediativi di cui all'art. 130 delle presenti norme.
- Le superfici minime in coltivazione sono le seguenti:

Superficie minima in coltivazione (mq)	**Tipo di coltivazione**
4.000	Orto; Vivaio
8.000	Vigneto; Frutteto

10.000	Oliveto

- La superficie degli annessi agricoli non potrà comunque superare i 40 mq di sul esclusa la superficie eventualmente occupata da pergolati, realizzabili al massimo su due lati dell'annesso, per una superficie massima coperta di mq 10.
- Gli annessi devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche:
  - costruzione in legno;
  - copertura, a capanna o ad unica falda, con pendenza dal 20 al 30%;
  - altezza media interna senza controsoffittatura non superiore a m 3.00.
  - finestrature a nastro con altezza non inferiore rispetto al piano di calpestio interno a mt. 1.80.
  - l'accesso all'annesso dovrà essere garantito da una porta carraia con larghezza pari a mt. 2,00.
- Gli annessi potranno essere dotati di acqua potabile e servizio igienico. Gli allacciamenti e gli scarichi dovranno rispettare quanto previsto nell'apposito regolamento comunale o in quello di altri enti competenti.
- La superficie degli annessi agricoli a servizio delle "zone di ripopolamento e cattura" (Z.R.C.) non potrà superare i 25 mq. Sarà consentita l'installazione di un solo annesso agricolo per ogni Z.R.C. regolarmente istituita, da collocarsi all'interno della zona. Il rilascio del titolo abilitativo è in ogni caso subordinato alla presentazione di idonee garanzie per la rimozione dell'annesso alla scadenza dei termini temporali di validità della autorizzazione della Z.R.C..
- In caso di trasferimenti parziali dei fondi, l'installazione degli annessi di cui al presente articolo sarà consentita solo se trascorsi dieci anni dal frazionamento, inoltre il frazionamento non dovrà essere successivo al 28.03.2011; sono fatte salve le deroghe secondo le disposizioni normative vigenti al momento del frazionamento.
- L'installazione degli annessi, di cui al presente articolo, è soggetta al rilascio di titolo abilitativo, previa presentazione di una istanza corredata da specifica relazione agronomica e da un progetto che dimostri la effettiva necessità delle realizzazioni e le finalità ad esse correlate.
- L'istanza deve essere prodotta dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo e deve essere corredata da:
  - A) una relazione dettagliata sulle motivazioni della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività prevista;
  - B) la verifica della conformità dell'intervento alla legislazione regionale vigente, nonché alle disposizioni normative del presente R.U., allo stato attuale delle colture; l'individuazione degli eventuali edifici esistenti e le relative superfici di pertinenza e fondiarie;
  - C) elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione dei manufatti da realizzare.
- La realizzazione del nuovo annesso è consentita, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo dovrà contenere:

a) l'impegno a mantenere in ordinaria coltivazione i terreni cui l'annesso è riferito;

b) l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola, o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo, ovvero in caso di modifica dell'assetto colturale del fondo stesso;

c) ABROGATO

d) la verifica di conformità alle norme generali e del presente regolamento.

I fondi che rientrano in aree di vincolo militare dovranno rispettare le limitazioni dettate dalla l. 58/63.

La realizzazione degli annessi di cui al presente articolo e' subordinata al rispetto delle norme sul rischio idraulico ed idrogeologico.

Art. 133 – Manufatti precari

I manufatti precari sono strutture leggere, diverse dagli annessi agricoli di cui all'art. 132 e dalle serre temporanee di cui all'art 131, necessarie per utilizzazioni di breve durata, strettamente legate all'attività agricola aziendale o alla stagione venatoria e che soddisfano contemporaneamente i seguenti requisiti:

a. non alterano in modo permanente il terreno su cui vengono installati, né i suoi caratteri storicizzati (non presuppongono cioè alterazioni morfologiche dei terreni, modifiche agli assetti vegetazionali, manomissioni delle sistemazioni idraulico-agrarie storiche o tradizionali, alterazioni al sistema drenante superficiale, etc.);
b. risultano semplicemente appoggiati sul terreno o, eventualmente, ancorati ad esso, senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
c. sono adibiti a deposito, protezione o ricovero temporaneo di cose e/o animali, o ad usi connessi alla stagione venatoria, nonché alla eventuale vendita diretta di prodotti aziendali;
d. sono realizzati in legno o altri materiali leggeri;
e. la durata della loro installazione deve essere comunque inferiore ad anni due (D.P.G.R. 7/R/2010 - art. 7, comma, 4, lett. C);
f. sono privi di dotazioni idonee ad utilizzi tassativamente vietati: abitativo, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.

L'installazione dei manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita, previa comunicazione al Comune.

ABROGATO

Nella comunicazione di cui al comma 2 sono indicate:

a. le motivate esigenze produttive e/o venatorie che giustificano la realizzazione dei manufatti, le caratteristiche, e le dimensioni dei manufatti;
b. l'indicazione, su planimetria catastale, del terreno in cui è prevista l'installazione;
c. il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e del termine entro il quale sarà rimosso;

d. l’impegno a realizzare il manufatto in legno, o con altri materiali leggeri, salvo diversa esigenza da motivare;

e. l’impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.

E’ consentita la realizzazione di “Punti Vendita aziendali” realizzati in forma di tettoia o chiosco aperto in legno, a carattere essenzialmente stagionale, finalizzati allo sviluppo delle attività commerciali di filiera corta, ove le aziende possono, a seguito delle acquisizioni delle autorizzazioni sanitarie necessarie, procedere alla esposizione e vendita dei prodotti semplici e/o trasformati in accordo con le normative di settore. Il punto vendita avrà le seguenti caratteristiche:

- Il punto vendita, di dimensione non superiore a 30 mq, potrà essere realizzato anche in terreni estranei all’azienda, purché detenuti con titolo legittimo, avrà carattere stagionale o pluristagionale, comunque per una permanenza non superiore a 9 mesi, dopodiché andrà dismesso.
- Il posizionamento del punto vendita aziendale dovrà rispettare le norme di sicurezza del codice della strada.
- La realizzazione dei punti vendita, comprese le caratteristiche degli stessi, è soggetta a comunicazione al Comune.

Per i manufatti precari ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico sono comunque fatte salve le competenze degli enti ed organismi preposti.

Non è consentito realizzare manufatti precari all’interno delle aree sotto elencate:

- siti archeologici e aree di attenzione archeologica;
- fasce di rispetto dei sistemi insediativi storici minori di cui all’art. 58;
- sub-unità di paesaggio della fascia costiera (C2_2_1, C2_2_2, C2_3), come individuati nelle Tavv. P4 del PS;
- aree interessate da vegetazione ripariale di cui all’art. 63;
- fascia di 100 metri lineari dal piede esterno dell'argine dei fiumi Ombrone e Bruna;
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- fasce di rispetto dagli elettrodotti;
- aree boscate.

Art. 134 - Rifugi per squadre di caccia

L’installazione dei manufatti per lo svolgimento dell’attività venatoria di caccia al cinghiale è consentita previo rilascio di titolo abilitativo. Il manufatto non dovra’ superare i 100 mq di Sul. Tali strutture devono essere collocate nella zona assegnata ad ogni squadra di caccia riconosciuta per l’esercizio venatorio stagionale di caccia al cinghiale, in radure vicino alle strade esistenti al fine di non creare nuove infrastrutture e, comunque, è assolutamente vietata la localizzazione nelle aree boscate. E’ inoltre consentita la realizzazione di tettoie per il 50% della Sul realizzabile. Il loro mantenimento ha valore per la durata dell’iscrizione della squadra di caccia nei registri dell’autorità competente. E’ consentita la realizzazione di un solo rifugio per zona di caccia, cosi’

come definita dall'atc provinciale. La realizzazione del manufatto è concessa alla singola squadra di caccia al cinghiale anche se operante in zone di caccia differenti.

ABROGATO.

Il rifugio sarà da considerare come annesso, che rimarrà in essere finchè la squadra richiedente ne garantirà l'uso e la manutenzione; al termine di detto periodo l'edificio dovrà essere rimosso a cura e spese della squadra che ne ha fatto uso ovvero, dietro richiesta specifica, trasferito nell'uso ad altra squadra subentrante con medesime caratteristiche.

L'edificio dovrà essere realizzato in legno, con struttura semplicemente infissa al suolo, senza realizzazione di platea in cemento.

La localizzazione del manufatto dovrà tenere conto della viabilità.

Il progetto deve contenere:

- elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione del manufatto da realizzare;
- le forme di garanzia per la rimozione dei manufatti quando non vengano più utilizzati;
- la relazione di conformità dell'intervento proposto secondo le presenti disposizioni;
- le opere finalizzate al recupero delle acque meteoriche afferenti alla struttura, nonché al recupero delle acque bianche di origine sanitaria.

La realizzazione è soggetta alla stipula di specifico atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale in merito all'uso e alla manutenzione della struttura; l'Amministrazione potrà richiedere idonee garanzie di carattere economico calcolate sulla spesa necessaria per la rimozione dell'edificio e dello smaltimento del materiale di risulta; potrà altresì richiedere garanzie circa l'uso e la manutenzione della viabilità di accesso.

Per quanto non espressamente enunciato ha valore l'art. 133.

Non è consentito realizzare manufatti per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia al cinghiale all'interno delle aree sotto elencate:

- siti archeologici e aree di attenzione archeologica;
- fasce di rispetto dei sistemi insediativi storici minori di cui all'art. 58;
- sub-unità di paesaggio della fascia costiera (C2_2_1, C2_2_2, C2_3), come individuati nelle Tavv. P4 del PS;
- aree interessate da vegetazione ripariale di cui all'art. 63;
- fascia di 100 metri lineari dal piede esterno dell'argine dei fiumi Ombrone e Bruna;
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto dagli elettrodotti;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- aree boscate.

In prossimità delle zone di abbattimento di specie cacciabili a squadre o zone di ripopolamento e cattura (Z.R.C.) è consentita alle aziende agricole - e/o alle associazioni venatorie, con il consenso del proprietario del fondo - l'installazione di manufatti temporanei come attrezzature per i punti di ritrovo e per il rilascio dei permessi di caccia. Il periodo in cui è consentita l'installazione

di tali manufatti è rigorosamente circoscritto alla stagione venatoria (di norma da inizio ottobre a fine gennaio).

Art. 134bis – impianti fissi di pesca

- Nelle acque classificate come salmastre, ai sensi della L.R.T. n. 7 del 03/01/2005 e del regolamento di attuazione n. 54/R/2005, è consentita la messa in opera degli impianti fissi di pesca e relative strutture, così come disciplinati dal piano ittico provinciale secondo le modalità ivi previste.
- ABROGATO.

CAPO III - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 135 – Interventi sugli edifici ad uso agricolo

- Sul patrimonio edilizio esistente, avente destinazione d'uso agricolo, sono ammessi gli interventi indicati al Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione attribuita a ciascun edificio dagli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R: in scala 1:10.000 e 1:2.000 e/o dalle schede di riferimento di cui all'elaborato PR_05, con le precisazioni ed integrazioni contenute nei successivi commi. In caso di contrasto tra le norme del presente articolo e quelle del Titolo IV della Parte II si applicano le disposizioni più restrittive.
- Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dovranno conservare quanto più possibile i caratteri architettonici e decorativi storici degli edifici, evitando la loro alterazione formale e materica. La conservazione avverrà prioritariamente attraverso la manutenzione e la sostituzione di parti rovinate. La sostituzione e il rinnovo dovranno avvenire con forme, materiali e modalità costruttive della cultura locale secondo forme semplici e a disegno regolare, evitando tuttavia ogni mimetismo e ogni riproposizione in stile. Tali interventi sono ammessi in assenza di P.A.P.M.A.A. e sempre che non comportino mutamento di destinazione d'uso agricola.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare le seguenti limitazioni:
    - le nuove scale esterne dovranno essere realizzate secondo i tipi tradizionali e con il parapetto in muratura;
    - la modifica della distribuzione delle aperture sui fronti esterni non dovrà alterare sensibilmente il rapporto tra pieni e vuoti sulle facciate dove esiste una prevalenza dei pieni sui vuoti;
    - non sarà comunque possibile, per le abitazioni, avere finestre a nastro e la dimensione delle aperture dovrà essere maggiore in altezza che in larghezza;
    - è ammessa la creazione di loggiati compresi nell'involucro esistente e la cui superficie non dovrà essere superiore al 20% della superficie utile abitabile del piano;
    - è ammessa la realizzazione di pergolati, le cui strutture potranno essere appoggiate e fissate alle pareti murarie esterne dei fabbricati, senza alcun incastro nella muratura esistente. La superficie coperta di queste strutture non potrà essere superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio a cui sono afferenti. Dovranno

essere di forma rettangolare o quadrata con una profondità massima di ml 3.00, disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio, con strutture totalmente lignea (passoni, filagne, cannucciate). In alternativa (ad esclusione degli edifici di classe 1, 2 e 3), è possibile la realizzazione di porticati disposti preferibilmente secondo l'asse della linea di colmo della copertura dell'edificio e con le medesime superfici dei pergolati. Essi dovranno essere disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio. Dovranno avere struttura totalmente lignea (passoni, filagne, cannucciati) ovvero realizzata con pilastri di muratura facciavista o intonacata a sezione regolare, rettangolare o quadrata e con coperture a vista in legno o laterizio e rivestimento di tegole o coppi. La loro copertura non potrà in ogni caso sovrapporsi alla copertura dell'edificio a cui sono affiancati;

- non è ammesso l'inserimento di nuovi balconi aggettanti o terrazze che non siano coperte a tetto; non sono ammesse terrazze ricavate nelle falde del tetto; non sono ammesse pensiline ad eccezione di quelle a protezione dei portoni degli edifici abitativi, da realizzare con aggetto massimo di ml. 1,00, con larghezza pari a quella dei portoni più ml. 0,30 per lato, coperte a tegole di laterizio;
- la sostituzione di coperture piane con coperture a capanna o a padiglione è ammessa a condizione che non determini incremento di volumetria. La nuova copertura dovrà avere la stessa inclinazione di quelle già esistenti nello stesso organismo edilizio, oppure un'inclinazione compresa tra il 25% e il 30% se isolate; il manto di copertura dovrà essere in tegole o in coppi. Si precisa che l'innalzamento della quota di imposta della falda non verrà considerato come ampliamento volumetrico, ove la distanza massima sui muri perimetrali tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e l'intradosso della falda inclinata di copertura sia contenuta nei cm. 30.
- Il sottotetto non potrà essere utilizzato a fini abitativi ma solo quale locale accessorio all'abitazione, senza alterazione della copertura esistente.
- Tali interventi sono ammessi in assenza di P.A.P.M.A.A. sempre che non comportino mutamento di destinazione d'uso agricola.

Nei soli edifici di classe 5, 6 e 7 sono ammessi interventi di sostituzione edilizia. Tali interventi sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- gli edifici ricostruiti, seguiranno nella realizzazione le indicazioni contenute all'art. 129, per le nuove abitazioni, e all'art. 130, per i nuovi annessi;
- l'edificio ricostruito non dovrà comportare mutamento delle caratteristiche del centro aziendale relativamente alla sua area pertinenziale, sono fatti salvi eventuali adeguamenti al rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada, all'adeguamento ed al rispetto degli aspetti igienico sanitari e di eventuali vincoli di inedificabilità assoluta posti eventualmente sull'area interessata. In ogni caso gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuova viabilità rurale.
- Tali interventi sono ammessi in assenza di P.A.P.M.A.A. sempre che non comportino mutamento di destinazione d'uso agricola.

Nei soli edifici di classe 5, 6 e 7, sono ammessi interventi di trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito. Tali interventi devono rispettare i seguenti limiti:

- gli interventi di ricostruzione dovranno essere indirizzati alla ricomposizione di un'unitarietà formale, cercando di rendere maggiormente leggibile la struttura originaria. I nuovi volumi dovranno comunque essere coerenti con le caratteristiche architettoniche e i materiali di finitura del volume preesistente, dovranno avere facciate con prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte poste a distanza regolare e di dimensioni uguali tra loro, con infissi in legno o metallo purché verniciato. La copertura dovrà essere a falde con tegole o coppi;
- negli edifici di classe 5 che hanno mantenuto invariate e leggibili le caratteristiche originarie, le opere di demolizione e ricostruzione dovranno comunque comportare la ricomposizione dell'unità formale di tutto l'edificio rispettando le prescrizioni contenute nel precedente comma;
- nella demolizione e ricostruzione ex novo di interi edifici, questi seguiranno nella realizzazione le indicazioni per i nuovi annessi e per le nuove abitazioni di cui agli artt. 129 e 130.
- Tali interventi sono ammessi in assenza di P.A.P.M.A.A. sempre che non comportino mutamento di destinazione d'uso agricola.

Per i soli edifici di classe 5, 6 sono ammessi, anche unitamente agli interventi di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5, interventi di ampliamento una tantum, secondo i seguenti limiti:

- per le abitazioni rurali: ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 mc., purché tale intervento non comporti aumento delle unità abitative. Lo stesso dovrà rispettare i criteri per le nuove residenze rurali di cui all'art. 129 del presente regolamento;
- per gli annessi agricoli: ampliamento «una tantum» fino ad un massimo di 300 mc, comunque nei limiti del 10% del volume esistente**.** Tale intervento, dovrà rispettare i criteri per i nuovi annessi agricoli di cui di cui all'art.130 del presente regolamento.
- Gli interventi di ampliamento volumetrico dovranno tendere a una regolarizzazione della forma complessiva dell'edificio.
- Tali interventi sono ammessi in assenza di P.A.P.M.A.A. sempre che non comportino mutamento di destinazione d'uso agricolo.

Su tutti gli edifici sono consentiti interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

Sui soli edifici agricoli classificati 5, 6 e 7 i facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art 126 comma 2 sono altresì ammessi, previa approvazione di un P.A.P.M.A.A., i seguenti interventi:

a. ristrutturazione urbanistica;

b. trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi oltre i limiti del 10% del volume dei fabbricati aziendali, oltre 600 mc e fino a 1800 mc di volume ricostruito, anche con aumento delle superfici utili o delle unità abitative agricole;

f. per le abitazioni rurali: ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 mc. Lo stesso dovrà rispettare i criteri per le nuove residenze rurali di cui all'art. 129 del presente regolamento. Per gli annessi agricoli: ampliamento «una tantum» fino ad un massimo di 300

mc, comunque nei limiti del 10% del volume esistente**.** Tale intervento, dovrà rispettare i criteri per i nuovi annessi agricoli di cui all'art.130 del presente regolamento.

g. per gli annessi agricoli oltre agli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b), sono ammessi gli interventi di ampliamento della superficie coperta nel rispetto dei limiti dimensionali fissati per la nuova edificazione di annessi agricoli.

In caso di interventi di frazionamento resta fermo quanto previsto dall'art. 81, comma 8.

Sugli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superficie fondiarie minime superiori a quelle previste dall'art. 126 comma 2, è altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso, solo ove venga dimostrata mediante approvazione di P.A.P.M.A.A.,la non necessità dei detti edifici alla conduzione del fondo e sempre che non ostino impegni contrari assunti con il Comune di Grosseto in forza di atti convenzionali o atti unilaterali d'obbligo.

Per gli edifici rurali che fanno parte di aziende di cui all'art 126 delle presenti norme, e' ammesso il mutamento di destinazione d'uso agricola inferiori ai minimi e che hanno già perso o che perderanno la funzione agricola il mutamento di destinazione d'uso è ammesso alle condizioni previste dall'art. 45 della L.R. 1 del 2005. I relativi progetti edilizi dovranno prevedere la individuazione delle relative aree pertinenziali. Nei casi previsti dall'art. 45 comma 2 della L.R. 1 del 2005 gli interventi di sistemazione ambientale richiesti sono quelli definiti nel successivo art. 138.

Il mutamento dovrà avvenire in una delle destinazioni ammesse a norma dei precedenti artt. 123 e 124. Il mutamento di destinazione verso la ricettività alberghiera sarà subordinato alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti di cui all'art. 95 comma 5.

Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso possono essere accompagnati anche dalla esecuzione di opere edilizie ammesse sull'edificio ai sensi dei precedenti commi.

Per gli annessi rurali, in caso di demolizione di volumi da sottoporre a cambio di destinazione d'uso, la ricostruzione potrà essere pari a:

- 100% del demolito sino ad un massimo di 500 mc.;
- Ulteriore 30% per i successivi volumi compresi fra 501 e 1.000 mc.;
- Ulteriore 10% per i volumi oltre 1.001 mc..

ABROGATO

ABROGATO

A servizio degli edifici esistenti, possono essere inoltre realizzati:

h. locali interrati o seminterrati destinati a cantine a deposito o rimessa autoveicoli, come definite e disciplinate dall'art. 9 delle presenti norme e dagli artt. 129, comma 6, e 130, comma 16, purché localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, fatte salve in ogni caso le prescrizioni di cui all'art.122, comma 10;

i. volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche. Tali volumi devono essere localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, salvo eccezionali e comprovate ipotesi motivate dal rispetto delle vigenti norme di sicurezza. E' fatto salvo quanto disposto all'art. 147 riguardo ai vani tecnici relativi alle piscine.

Gli interventi di cui sopra, non dovranno comportare l'alterazione del profilo morfologico dei terreni; dovranno risultare compatibili con le caratteristiche geomorfologiche degli stessi e potranno essere realizzati con le modalita' finalizzate al superamento del rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla vigente normativa sovracomunale.

Negli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 e 2 non sono consentiti gli interventi di cui alla lett. a) del presente comma, né gli interventi di cui alla lett. b) del presente comma.

- In caso di edifici esistenti o porzioni di essi e/o interventi realizzati senza titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, limitatamente ai casi in cui è acclarata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'opera e/o manufatto abusivo medesimo, è consentità la sanatoria ai sensi della normativa, sia statale che regionale, vigente in materia, previa acquisizione di parere favorevole di conformità agronomico attraverso la presentazione di relazione agronomica che contenga la descrizione dello stato attuale dell'azienda, con particolare riferimento all'ordinamento colturale ed alle dotazioni aziendali al momento della presentazione dell'istanza di accertamento di conformità e previa costituzione di apposite garanzie attraverso la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a favore del Comune di Grosseto ed a spese del richiedente.

Art. 135bis – interventi possibili sugli edifici appartenenti alle classe tipologiche "ente maremma"

Ricomprendono tutti quegli edifici appartenenti alle tipologie "ente maremma" testimonianze di una architettura seriale tipica della bonifica e conseguente antropizzazione della piana maremmana avvenuta attorno agli anni '50 – '60.

Tali edifici possono aver mantenuti invariati i caratteri architettonici esterni originari, oppure, esser stati oggetto nel tempo di interventi edilizi. Possono, altresì, esser ancora destinati ad uso agricolo oppure esser stati oggetto di interventi di deruralizzazione.

Le tipologie edilizie sono quelle di seguito elencate e individuate nell'allegato b alle presenti norme:

1. Tipo "Grosseto"
2. Tipo "Bellosguardo"
3. Tipo "Rispescia" E "Rispescia Modificata"
4. Tipo "Sabatina"
5. Tipo" Rispescia – Sabatina"
6. Tipo "Marsiliana" E "Marsiliana Modificata"
7. Tipo "Marsiliana Ampliata"
8. Tipo "Strillaie"
9. Tipo "Maremma"
10. Tipo "Volterra"
11. Tipo "Speranza 1 – Speranza 2 – Speranza 3"

- A seguito della definizione della classe tipologia come sopra individuata ne derivano le seguenti classi d'intervento.

  a. Agli edifici di cui alle seguenti tipologie: "Bellosguardo", "Sabatina", "Rispescia-Sabatina", "Marsiliana E Marsiliana Modificata", "Maremma", "Volterra", vengono riconosciuti caratteri architettonici e storici di pregio, da preservare quale testimonianza della riforma agraria e dell'insediamento storico nel territorio aperto, e viene assegnata la classe 5.

b. Agli edifici di cui alle seguenti tipologie: “Grosseto”, “Rispescia E Rispescia Modificata”, “Marsiliana Ampliata”, “Strillaie”, “Speranza 1 – Speranza 2 – Speranza 3”, non viene riconosciuto tale valore storico culturale e pertanto possono essere oggetto di interventi edilizi senza obbligo di conservazione e di tutela e viene assegnata la classe 6.

Per gli edifici di cui al comma 1, lett. A, qualora, in sede di presentazione di pratica edilizia successiva alla data di approvazione del R.U., venga dimostrato con opportuna documentazione fotografica, storica e progettuale, che nel tempo siano stati oggetto di interventi edilizi modificativi dell’aspetto esteriore, tali da far perdere all’edificio le caratteristiche storico-testimoniali (edifici diacronici), viene assegnata previa valutazione del competente ufficio la classe 6, in quanto non più opportuni gli obiettivi di tutela previsti dalla classe 5.

Per gli edifici di cui al comma 1, lett. A, ricadenti in classe 5, data la loro connotazione storica come sopra descritta, sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

a. Manutenzione ordinaria senza modifica dell’aspetto esteriore;

b. Manutenzione straordinaria;

c. Restauro e risanamento conservativo;

d. Interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino demolizione, ancorchè parziale, e successiva ricostruzione;

e. Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento una tantum di cui agli art. 135 comma 6 e 136 comma 5, unicamente con le modalità realizzative individuate nelle schede di dettaglio di cui all’allegato “a” alle presenti norme, in deroga ai disposti dell’art. 85 comma 2.

Per gli edifici di cui al comma 1, lett. B, ricadenti in classe 6, sono consentite le tipologie di intervento previste dagli artt. 135 e 136 delle presenti norme.

Art. 136- Le trasformazioni ammesse per gli edifici esistenti ad uso non agricolo

Si definiscono edifici ad uso non agricolo quelli appartenenti a proprietà fondiarie non costituenti e/o riconducibili ad aziende agricole e/o unità produttive agrarie;

Sugli edifici esistenti aventi destinazione non agricola sono ammesse le seguenti trasformazioni fisiche purché compatibili con la classificazione attribuita all’edificio, fatte salve le limitazioni e prescrizioni contenute nel P.S. e nel P.T.C.P.:

a. manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

b. ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia;

c. trasferimento mediante demolizione e ricostruzione di volumi all’interno della stessa area di pertinenza fino ad un massimo di 350 mc; tale limite può esser superato in caso di trasferimento di volumetrie esistenti ricadenti all’interno delle fasce di rispetto stradali;

Gli interventi di cui alle precedenti lett. b) e c) possono comportare un incremento delle unità abitative fino ad un massimo complessivo di n. 3 per edificio, se ricadente in area a prevalente funzione agricola. Tale modalità di intervento è ammissibile anche in edifici ricadenti in area ad esclusiva funzione agricola purché sia dimostrato che gli stessi non siano mai stati utilizzati per finalità rurali. Le unità abitative dovranno in ogni caso avere una superficie non inferiore a quella stabilita dall’art. 81 comma 8.

Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione produttiva è ammesso un incremento una tantum di Sul pari al 20% di quella esistente. Tale ampliamento è subordinato alla stipula di un atto

unilaterale d'obbligo con il quale l'interessato si impegna, per un periodo di almeno 20 anni, a mantenere la destinazione d'uso in relazione alla quale si è ottenuto l'incremento di superficie una tantum.

- Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale è ammesso un incremento della Sul pari al 20% della Sul esistente**,** calcolata al netto di precedenti aumenti una tantum e, comunque, ammettendo fino a 60 mq. di ampliamento**.** Per edifici al di sotto dei 300 mq di Sul esistente**.,** al fine di ridurre il consumo di nuovo suolo**,** è preferibile che l'ampliamento una tantum della sul residenziale sia ricavato mediante l'utilizzazione di volumi o parti di volumi esistenti, ancorché con diversa destinazione.
- Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente aventi destinazione d'uso non agricola che eccedano la manutenzione ordinaria e straordinaria si applica quanto previsto dal successivo art. 138.
- Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo IV della Parte II, il riutilizzo per scopi non agricoli di manufatti costituenti edifici secondari ai sensi art. 86 con volume (V) inferiore a mc 400 può comportare la realizzazione di una sola unità immobiliare per edificio. Al di sopra di tale soglia volumetrica si applicano i limiti minimi di superficie per unità immobiliare dettati dall'art. 81 comma 8.
- ABROGATO**.**
- Sugli edifici e manufatti legittimi esistenti sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso in altra destinazione fra quelle ammesse ai sensi dei precedenti artt. 123, 124 e 137, comma 1.

Art. 137 - I mutamenti di destinazione d'uso per realizzare attività in conto terzi di servizio all'agricoltura

- E' ammesso il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli facenti parte di aziende, per realizzare attività di produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, rimessa e manutenzione dei mezzi di produzione delle attività agricole a quegli imprenditori agricoli che svolgono attività in conto terzi.
- Tale intervento si attua previa approvazione di P.A.P.M.A.A. ed è subordinato al rispetto di quanto disposto all'art. 45, della LRT 1/2005 e s.m.i.

Art. 138 - Interventi di sistemazione ambientale

- Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti in itinere sottesi al cambio della destinazione d'uso agricola.
- Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invarianti strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti agrari e ambientali. A tale fine non è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici a terra.
- Il relativo progetto costituisce parte integrante della apposita convenzione, da stipularsi obbligatoriamente nei seguenti casi:

- per interventi che comportino la modifica della destinazione d'uso di edifici agricoli;
- per interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi su immobili con destinazione d'uso non agricola.

I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, da elaborarsi a cura di professionisti abilitati, devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Essi riguardano esclusivamente le "aree di pertinenza" dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate dal progetto edilizio correlato.

Lo scomputo degli specifici oneri, previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, è consentito solo a fronte di interventi di rilevanza pubblica o di interesse pubblico e/o generale, quali:

- il recupero e la conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie di impianto storicizzato;
- la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali normalmente aperte al passo pubblico;
- la manutenzione di percorsi pedonali aperti al pubblico;
- la tutela dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale;
- la tutela delle formazioni arboree decorative, nonché delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
- il recupero, anche attraverso operazioni di reimpianto, di fasce arborate - arbustate di valenza naturalistica al fine di accrescere la biodiversità di ambiti agricoli intensamente coltivati;
- il recupero ed il reimpianto di querce da sughero, sia in gruppi che in filari, in aree agricole ad elevata intensivizzazione colturale;
- il recupero di aree dismesse e/o di degrado ambientale e paesaggistico con interventi di rinaturalizzazione;
- il recupero o il reimpianto di colture da frutto di valenza storica o testimoniale (recupero di cultivar relitte);
- l'avviamento all'alto fusto di boschi cedui invecchiati di particolare pregio ambientale e paesaggistico, in situazioni ambientali non limitanti;
- la rinaturalizzazione di aree forestali caratterizzate dalla forte presenza di specie esotiche o non afferenti alla flora locale.

I progetti degli interventi di sistemazione ambientale devono essere corredati dalla seguente documentazione minima:

- relazione tecnica di progetto;
- riporto cartografico su catastale in scala minima 1:2.000 e su topografico in scala minima 1:5.000 della ubicazione delle opere;
- particolari costruttivi per opere edilizie e murature in scala minima 1:500;
- sezioni e piani quotati per le opere che prevedono movimenti di terreno;

- documentazione fotografica dei luoghi prima degli interventi con riprese da punti noti;
- computo metrico estimativo redatto su prezzari ufficiali.

Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo, relativo agli interventi urbanistico edilizi da attuarsi sul fabbricato di riferimento, è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione, con idonee garanzie fideiussorie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.

Al termine dei lavori, al fine di ottenere lo svincolo della polizza fideiussoria, il titolare dell'autorizzazione deve presentare, a firma di professionista abilitato:

- relazione finale di asseveramento, con documentazione fotografica, attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto iniziale;
- elaborati cartografici alle scale di cui sopra;
- computo metrico a consuntivo.

Nel caso di aree di pertinenza inferiori all'ettaro non si dà luogo alla sottoscrizione della convenzione, o dell'atto d'obbligo, e sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo e in misura comunque non inferiore a alla quota massima stabilita per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima stabilita per gli interventi di nuova edificazione.

CAPO IV - PROGRAMMA AZIENDALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

Art. 139 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)

Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (di seguito P.A.P.M.A.A. o programma aziendale) è presentato dai titolari delle Aziende Agricole così come definite nelle presenti norme al fine di razionalizzare gli interventi necessari all'incremento della capacità produttiva del fondo.

Non è ammessa la presentazione di P.A.P.M.A.A. a sanatoria di opere e manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo - edilizio.

Il P.A.P.M.A.A. contiene, oltre agli elaborati previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica**,** ove necessarie**,** previste nella superficie aziendale.

ABROGATO.

ABROGATO.

CAPO V – AGRITURISMO

Art. 140 – Disposizioni generali

Ai sensi della vigente normativa per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e di ospitalità, esercitate dagli imprenditori agricoli singoli e associati, di cui all'articolo 2135 del codice civile, attraverso l'utilizzo della propria azienda in rapporto di connessione con l'attività agricola che deve rimanere principale.

Sono attività agrituristiche quelle definite dalla legislazione vigente.

L'agriturismo è esercitato esclusivamente nelle strutture edilizie esistenti; è' consentito il recupero a fini agrituristici di fabbricati rurali non gravati da atti d'obbligo o convenzioni che risultino non più necessari alla conduzione del fondo. L'attività agrituristica può essere svolta sia in edifici con destinazione d'uso a fini agricoli che in edifici classificati come civile abitazione.

ABROGATO

Art. 141 - Attività agrituristica

L'apertura di nuove strutture agrituristiche o la modifica delle attività già in essere e' effettuata secondo le modalità di legge.

Gli interventi edilizi eventualmente necessari per la strutturazione dei locali ai fini agrituristici saranno soggetti alla presentazione delle specifiche istanze in materia edilizia, nonché alle autorizzazioni ambientali ove necessarie. I titoli abilitativi in materia edilizia devono essere acquisiti prima della presentazione della S.C.I.A. (o altro titolo equivalente ai sensi di legge) per l'inizio della attività agrituristica.

Non è ammessa l'attività di ospitalità in spazi aperti nei sistemi e subsistemi territoriali della costa C2.2.1, C2.2.2, C2.2.3, C2.3 oltre che nei sistemi e nei subsistemi territoriali di pianura, per i soli ambiti interessati dal rischio idraulico elevato o molto elevato PI2.1.1, PI2.2.1, PI2.2.2, PI2.2.3, PI2.3.1, PI2.3.2, PI2.3.3, PI2.3.4, PI2.3.5, PI2.3.6, PI2.5.1 e R7.2.1.

CAPO VI - USI PARTICOLARI

Art. 142 - Aree destinate a coltivazione orticola per l'autoconsumo

Le aree destinate all'orticoltura dell'autoconsumo e del tempo libero sono di preferenza ubicate nei dintorni del capoluogo e delle frazioni e sono individuate negli elaborati grafici PR_02 e PR_03 quali "aree ortive". Sono caratterizzate da buona accessibilità carrabile e da un'accentuata frammentazione fondiaria, con variabilità nell'estensione dovuta alle normali problematiche di ricambio generazionale.

La realizzazione di piccoli annessi di servizio, destinabili a magazzino o rimessa attrezzi, fatto salvo il dimensionamento degli stessi definito al successivo comma 4, è disciplinata e subordinata come segue:

- alla dimostrazione che i terreni interessati non siano stati oggetto di frazionamento catastale nei dieci anni precedenti la richiesta;
- alla demolizione di manufatti precari (box in tavolame e in lamiera, capanni o volumi in fibro-cemento od altro, ecc.) eventualmente presenti sul fondo;
- al ripristino ed al mantenimento della permeabilità visiva della superficie del fondo, eliminando schermature di qualsiasi genere disposte sul perimetro del lotto, anche rimuovendo o diradando gli schermi vegetali, sopratutto se costituiti con essenze non autoctone;

- alla piantagione ed al mantenimento di un assetto e di una sistemazione del suolo tipica delle aree orticole tradizionali dell'ambiente rurale toscano, consistente in colture promiscue ortaggi-alberi da frutto o ortaggi-oliveto, con o senza piccole porzioni di vigneto specializzato. Potranno essere ammesse forme di allevamento della vite di tipo tradizionale, anche maritata con gelsi, aceri, olivi o altre specie autoctone;
- alla realizzazione esclusiva di impianti d'irrigazione a bassa pressione, o a goccia, evitando metodi irrigui ad elevato consumo e bassa efficienza, come l'irrigazione a solchi o a scorrimento o ad aspersione;
    - alla realizzazione di un approvvigionamento idrico comune tra diversi proprietari, da gestire in forma consortile o assimilata, per una superficie minima dei lotti asserviti di ha 1.00;
- al mantenimento del fondo libero da ingombri di materiale edile, inerti, rottami e da volumi precari di qualsiasi natura (gabbie e ricoveri per piccoli animali da cortile o quant'altro).

2 bis le caratteristiche tecniche costruttive dell'annesso sono quelle di seguito riportate:

- La copertura, a capanna o ad unica falda, con pendenza del 25%;
- Manto di copertura in coppi ed embrici;
- Altezza media interna non superiore a ml 2.40;
- Piano di calpestio non superiore ai cm 30 dal piano di campagna;
- Muratura a faccia vista e/o intonaco in colori terrosi neutri;
- Marciapiede perimetrale della larghezza massima di ml 1.20, in battuto di cemento o blocchi di tufo;
- Presenza di massimo due porte;
- Presenza di non più di due finestre di dimensioni massime pari a ml 1.20 x 0.60, con il lato più lungo orizzontale al piano di calpestio e con la soglia posta ad un'altezza da quest'ultimo non inferiore a ml 1.40;
- Infissi esterni (porte, finestre, persiane) in legno o in metallo verniciato con possibilità di posa di inferriate alle finestre;
- Eventuale presenza di wc areati anche con impianti ad aria forzata, purché dotati di regolare impianto di smaltimento liquami autorizzato dalla competente autorita' sanitaria;

L'annesso non potrà subire ampliamenti volumetrici eccedenti i limiti previsti dal successivo comma.

Le dimensioni massime dell'annesso sono le seguenti:

- Orti con dimensioni fino a 1000 mq: superficie pari a mq 20;
- Orti con dimensioni comprese tra 1001 mq e 2000 mq: superficie pari a mq 30;
- Orti con dimensioni superiori a mq 2000: superficie pari a mq 35;

- Le superfici riferiti al dimensionamento massimo degli annessi costruibili ai sensi del presente articolo, sono comprensive di eventuali tettoie, porticati;

Per gli annessi agricoli dotati di servizio igienico, l'impianto di smaltimento reflui dovrà esser realizzato e gestito in forma consortile**.**

Le zone ortive che rientrano in aree interessate dal cuneo salino non potranno essere serviti da nuovi pozzi.

Gli orti che rientrano in aree di vincolo militare dovranno rispettare le limitazioni dettate dalla L. 58/63.

Art. 142 bis - annessi agricoli in aree periurbane

1. Il regolamento urbanistico, in aggiunta agli ambiti disciplinati dall'art. 142 delle nta, individua negli elaborati progettuali PR_02 e PR_03 le aree destinate ad orti periurbani da disciplinare al fine di contenere eventuali forme di degrado. Trattasi di aree prossime ai margini della città, caratterizzate da un tessuto sfrangiato, già in parte degradato ed estraneo alle attività rurali, da riorganizzare con funzioni di natura sociale ed aggregativa.
2. L'individuazione di tali ambiti non dovrà rappresentare ostacolo alla realizzazione di futuri interventi unitari o di opere pubbliche.
3. In tali ambiti è consentita la realizzazione di annessi agricoli con le caratteristiche fisiche e morfologiche di quelli disciplinati all'art. 132 delle presenti norme, ma con le seguenti ulteriori specifiche:

a) Per superfici minime in coltivazione fino a mq. 2.000 è possibile realizzare un manufatto avente una sul massima di mq. 20; oltre i mq. 2.000 di superficie in coltivazione il manufatto potrà avere una sul massima fino a mq. 30. In entrambi i casi le suddette sul sono comprensive di quelle per servizio igienico.

b) ABROGATO

4. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo sono strutture costruite interamente in legno ancorate al suolo, o su basamento, purché non in cemento armato e senza opere di fondazione, con esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, e prive di dotazioni idonee ad utilizzi tassativamente vietati: abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
5. La realizzazione di tali manufatti, destinabili a magazzino o rimessa attrezzi, è subordinata:

- Alla dimostrazione che i terreni interessati non siano stati oggetto di frazionamento catastale nei dieci anni precedenti la richiesta e, comunque, non in data successiva al 28/03/2011;
- Alla demolizione di manufatti precari (box in tavolame e in lamiera, capanni o volumi in fibro-cemento od altro, ecc.) Eventualmente presenti sul fondo;
- Alla riqualificazione delle schermature esistenti disposte sul perimetro del lotto con particolare attenzione alle essenze non autoctone;
- Alla piantagione ed al mantenimento di un assetto e di una sistemazione del suolo tipica delle aree orticole tradizionali dell'ambiente rurale toscano,

consistente in colture promiscue ortaggi-alberi da frutto o ortaggi-oliveto, con o senza piccole porzioni di vigneto specializzato;

- Alla realizzazione esclusiva di impianti d'irrigazione a bassa pressione, o a goccia, evitando metodi irrigui ad elevato consumo e bassa efficienza, come l'irrigazione a solchi o a scorrimento o ad aspersione;
- Alla realizzazione di un approvvigionamento idrico comune tra diversi proprietari, da gestire in forma associata; sono comunque fatti salvi i sistemi irrigui esistenti legittimi;
- Le zone ortive che rientrano in aree interessate dal cuneo salino non potranno essere servite da nuovi pozzi;
- Al mantenimento del fondo libero da ingombri di materiale edile, inerti, rottami e da volumi precari di qualsiasi natura.

6. Fatti salvi gli annessi agricoli esistenti dotati di servizio igienico e relativo impianto di smaltimento autorizzato, lo smaltimento reflui dovrà essere assicurato preferibilmente con impianti gestiti in forma associata.
7. La realizzazione dell'annesso è consentita, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'impegno riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto dovrà contenere:
   a) L'impegno a mantenere in ordinaria coltivazione i terreni cui l'annesso è riferito;
   b) L'impegno alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola.
   c) La verifica di conformità alle norme generali e del presente regolamento.
8. Gli orti che rientrano in aree di vincolo militare dovranno rispettare le limitazioni dettate dalla L. 58/63.
9. La realizzazione degli annessi di cui al presente articolo è subordinata al rispetto delle norme sul rischio idraulico ed idrogeologico.
10. Per gli eventuali edifici esistenti, aventi destinazione d'uso diversa da quella disciplinata dal presente articolo sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 135 e 136 delle norme.

Art. 143 - Acquacoltura

- E' confermata la disposizione di cui alla D.C.C. n. 75/2002 che riporta le aree ove è consentita l'itticoltura, distinte tra aree in cui è consentito l'allevamento ittico di specie sia di acqua dolce che di acqua salata e aree in cui è consentito solo l'allevamento ittico di acqua dolce.
- In tutti gli impianti di acquacoltura non è ammessa la realizzazione di nuovi pozzi, pertanto il prelievo potrà avvenire unicamente da corpi idrici superficiali, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. Per gli approvvigionamenti di acqua salata dovranno essere previste opere di presa e di scarico a mare che percorrano canalizzazioni già esistenti, quali il Canale San Rocco e il Canale San Leopoldo, ferme restando le vigenti disposizioni in materia di scarichi.
- Al di fuori delle aree indicate in cartografia è consentito il solo allevamento per novellame, in corpi idrici già esistenti. Non è pertanto ammessa, al di fuori delle aree individuate, l'escavazione di terreni aventi destinazione agricola per la realizzazione di vasche o impianti per l'allevamento ittico.

- E’ fatto salvo il recupero di ex aree estrattive non più riconvertibili alla coltivazione agricola o di tratti di canalizzazioni della bonifica che abbiano perduto definitivamente la loro funzione originaria, ma nelle aree a rischio di salinizzazione, l’approvvigionamento idrico non potrà avvenire attraverso la realizzazione di nuovi pozzi.
- Non sono comunque previsti impianti che abbiano carattere prevalentemente industriale, in quanto ritenuti non compatibili con l’attuale assetto agricolo e idrogeologico del territorio aperto.
- Nell’ambito delle aree individuate, la realizzazione di nuovi impianti o il trasferimento di quelli esistenti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni particolari integrative di quanto indicato nella L.R. 33/00:
    - le vasche non potranno emergere dal piano di campagna originario per un’altezza superiore a metri 1,50;
    - le vasche non potranno essere realizzate in muratura o in cemento, fatte salve le vasche per novellame e per finissaggio del prodotto o stoccaggio dello stesso, prima della vendita, e i piccoli manufatti necessari per la regimazione idrica o l’ossigenazione (chiuse, derivazioni, supporti degli ossigenatori, ecc..); per la loro impermeabilizzazione è consentito l’impiego di argilla e/o film plastico di adeguato spessore, facilmente rimovibile in caso di dismissione dell’impianto.
- I nuovi impianti non potranno avere una superficie netta superiore a 30.000 mq delle vasche di allevamento, a cui può aggiungersi un massimo del 10% della superficie totale delle vasche adibito a nursery (per novellame). Sono fatti salvi i parametri dimensionali e costruttivi regolarmente autorizzati negli impianti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme.
- In ogni caso, la superficie delle vasche di decantazione non può essere inferiore al 15% delle vasche di allevamento e nursery.
- Per quanto riguarda gli eventuali volumi tecnici, così come definiti dalla normativa regionale, questi dovranno essere realizzati in armonia con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli altri manufatti. Sono ammessi silos a torre solo se completamente rimovibili e di altezza non superiore a metri 6,0 dal piano di campagna ed adeguatamente schermati da alberature di alto fusto, sia sempreverdi che caducifoglie, che abbiano caratteristiche ecologiche adatte all’ambiente di impianto.
- Sono possibili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a secondo delle classi degli edifici; è possibile la realizzazione di nuovi annessi agricoli.
- Per quanto riguarda la disciplina delle nuove costruzioni ad uso abitativo, valgono i criteri generali di cui all’art. 129 e il rispetto di un parametro di superficie territoriale minima di 6.0 ettari.
- Per quanto non previsto dalle presenti norme si rinvia alla Legge Regionale ed alla scheda specifica del P.T.C. vigente.

Art. 144 - Risicoltura

- E' confermata la disposizione di cui alla D.C.C. n. 75/2002 recepita dal P.S. che individua in cartografia (Tavola 7 bis) le aree per le quali la risicoltura può essere compatibile.
- I criteri per un razionale approvvigionamento idrico, nonché per la razionale coltivazione delle risaie, oltre che in riferimento alla suddetta D.C.C., sono stabiliti nel P.T.C. (Scheda 3e) a cui si rinvia.

Qualora aree coltivate a riso all'interno del perimetro di cui alla citata D.C.C., vengano abbandonate o destinate ad altra qualità di coltura, per un periodo superiore a 8 anni, non potranno più essere riconvertite alla coltivazione del riso.

ART. 144 BIS – Cinotecnica

L'attività inerente la cinotecnica, in quanto connessa all'attività agricola, è esercitata da imprenditori agricoli che potranno realizzare e/o recuperare volumetrie allo scopo destinate, nel rispetto di quanto indicato nelle norme del presente titolo per gli annessi agricoli delle aziende agricole.

La realizzazione di tali allevamenti è consentita nelle unità di paesaggio PI 2.1.1 E PI 2.3.6 e nel rispetto del regolamento comunale approvato con D.C.C. n. 35 del 07/04/2004 .

Art. 145 – Recinzioni

Onde garantire la continuità ecologica e agraria, nel territorio rurale sono consentite solo recinzioni finalizzate a:

a. ABROGATO
b. consentire alle aziende agricole e faunistico-venatorie di proteggere le colture e le attività agricole, zootecniche, ortoflorovivaistiche di pregio contro i danni provocati dagli animali selvatici;
c. garantire protezione agli impianti tecnologici, pubblici e privati;
d. consentire l'allevamento di animali da cortile ad uso familiare;
e. Consentire il ricovero di animali nel territorio agricolo come disciplinato all'art. 146.
f. istituire "fondi chiusi"; deve essere comunque garantita l'accessibilità pedonale tramite cancelli o scalandrini.

La recinzione deve garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderale.

I fondi possono essere delimitati con l'apposizione di staccionate alla "maremmana", oppure con reti metalliche di altezza massima non superiore a mt 1,80 sorrette da pali in legno o ferro verniciato inseriti anche in cordolo continuo interrato; devono essere adottate soluzioni progettuali di limitato impatto dal punto di vista visivo, tra cui la piantagione di specie vegetali arbustive o, in maniera più limitata, arboree, a sortire effetto di schermo paesaggistico.

ABROGATO

Per gli accessi principali delle proprietà fondiarie sono ammesse strutture murarie a sostegno dei cancelli di ingresso; tali strutture potranno avere uno sviluppo lineare fino a mt 5 per lato con altezza massima di metri 2 e dovranno essere realizzate in muratura faccia vista in laterizio o pietra locale con esclusione del tufo. E' fatto salvo quanto disposto dalle norme di Piano Strutturale riguardo alle aree soggette ad usi specialistici.

Art. 146 – Disciplina di impianti per animali nel Territorio Aperto

1. Sono soggetti alle norme del presente articolo gli impianti per la custodia e la detenzione degli animali gestiti da privati o da enti, a scopo di ricovero domestico, pensione, commercio o addestramento.

2. Gli impianti che rivestono uno scopo commerciale sono soggetti ad autorizzazione sanitaria ai sensi del vigente regolamento di polizia veterinaria, rilasciata dal sindaco, previa istruttoria favorevole del servizio veterinario e di igiene pubblica della U.S.L..

3. Per le attività di pensione, ricovero, spazi per commercio o addestramento degli animali , non equiparabili alla attività agricola ed all'attività amatoriale, devono essere utilizzate esclusivamente volumetrie esistenti e non sarà consentita la realizzazione di nuove volumetrie. In ogni caso la localizzazione di tali strutture, ad eccezione di quelle destinate agli equini, dovrà distare non meno di mt. 500 da case sparse e non meno di mt.1000 da nuclei abitati o attività ricettive. Tali distanze potranno essere ridotte previo parere favorevole delle autorità competenti.

4. La detenzione e/o il ricovero dei cani deve essere attuata nel rispetto delle norme contenute nella legislazione statale e regionale e nei loro regolamenti di attuazione ed i relativi impianti devono essere realizzati nel rispetto dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di benessere degli animali.

In particolare le strutture dovranno avere le dimensioni massime determinate dalla legislazione regionale di settore.

I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente lavabili e disinfettabili. Di conseguenza le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.

Si prescrivono schermature con piante autoctone per limitare l'impatto visivo dei suddetti manufatti. Il richiedente dovrà sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a rimuovere le strutture al cessare delle esigenze per cui sono state autorizzate con il ripristino dello stato dei luoghi.

5. E’ ammessa la realizzazione di ricoveri per equini detenuti a scopo amatoriale. Il progetto deve evidenziare le strutture da realizzare, la loro ubicazione ed i materiali costruttivi nel rispetto di quanto segue:

- Il materiale di costruzione è il legno;
- La recinzione è in paleria di castagno o altra essenza forte;
- È consentita la realizzazione di box per il ricovero degli animali della superficie massima di mq. 16,00 per animale, oltre ad un aggetto su un lato fino a ml. 2,00 a protezione dell’animale stesso, di un unico annesso di superficie massima pari a mq. 30,00 per la rimessa delle attrezzature, mangimi e medicinali e di un fienile con superficie massima pari a mq. 40,00 ad animale, con altezza non superiore a mt. 4,00 in gronda.
- Tali strutture dovranno esser opportunamente schermate con materiale vegetale autoctono;
- Il numero degli equini adulti detenuti a scopo amatoriale non potrà superare le tre unità;

- Il richiedente dovrà sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a rimuovere le strutture al cessare delle esigenze per cui sono state autorizzate, CON IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI;
- Le strutture devono essere in ogni caso improntate alla massima semplicità e decoro;
- È vietato l'uso, quale ricovero, di strutture o loro porzioni dismesse, impropriamente riciclate o l'utilizzo di materiali fatiscenti o incongrui o indecorosi.

E' consentita la realizzazione di ricoveri per animali di bassa corte ad uso amatoriale aventi le seguenti caratteristiche:

- Superficie massima del recinto di mq 25 di cui il 25% (pari a mq 6,25) completamente tamponata in legno realizzato in rete metallica e paletti in legno o ferro verniciato dell'altezza di mt 1,80 e con la possibilità di coprire la superficie scoperta tramite rete metallica anti intrusione;
- I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente lavabili e disinfettabili, di conseguenza le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente esser sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee;
- Si prescrivono schermature di altezza superiore a mt 1,80, con piante autoctone al fine di limitare l'impatto visivo dei suddetti manufatti;
- Il richiedente dovrà sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a rimuovere le strutture al cessare delle esigenze per cui sono state autorizzate, con il ripristino dello stato dei luoghi;

Per i criteri insediativi si rinvia a quanto disciplinato all'art. 130.

Art. 147 - Impianti sportivi ed altre opere autonome a corredo degli edifici

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio rurale le opere autonome a corredo degli edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate:

- piscine;
- campi da tennis;
- campi da calcetto;
- maneggi;

1bis. Per gli edifici residenziali, fatto salvo il rispetto delle condizioni di cui al successivo comma, sono ammesse unicamente piscine.

La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici 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);
- si mostrino coerenti con la semiologia dei luoghi rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.);
- non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- garantiscano un corretto inserimento mediante sistemazioni a verde delle aree circostanti semiologicamente coerenti con il sistema dei segni presenti;
- 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.
- ABROGATO.

Le piscine possono essere realizzate all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica.

Le piscine ad uso privato non possono avere dimensioni superiori a mq 100 (superficie netta della vasca).

Le piscine dei complessi agrituristici e degli alberghi e/o locande di campagna, non possono avere dimensioni superiori a mq 200 (superficie netta della vasca).

La profondità massima consentita è pari a ml 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato ed avere una superficie utile lorda (Sul) massima di mq 10,00, con una altezza tra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a ml 2,20. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.

6 bis. A corredo delle piscine è possibile realizzare piccole strutture in legno senza basamento in cemento per una Sul di mq. 6,00 con altezza pari a mt. 2.40 misurata all'intradosso del colmo.

I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete di altezza non superiore a 4,00 ml. A corredo di tali impianti sono consentite le strutture di cui al precedente comma 6bis.

I maneggi ad uso privato possono essere realizzati all'interno delle superfici fondiarie di aziende agrarie, mediante approvazione di P.A.P.M.A.A., secondo i seguenti parametri:

- Superficie minima di terreno da destinare allo scopo, non inferiore a mq 5.000;
- Posa in opera di ricoveri per equini fino ad un massimo di 20 box (di dimensioni massime pari a mt. 3 x 4 x 3.50) con portico antistante di profondita' massima pari a mt 2.50;
- Locale per selleria di Sul massima fino a mq. 15;

- Locale magazzino di Sul massima pari a mq. 20;
- Club house di Sul massima pari a mq 100. La struttura dei suddetti manufatti dovra' esser realizzata in legno, di facile rimozione, fatte salve le parti per le quali sono richiesti rivestimenti lavabili a fini igienico-sanitari; le rifiniture dei rivestimenti saranno in legno, pietra o cotto, e pavimentazioni in cemento per gli spazi occupati dagli equini. I tetti delle strutture dovranno esser realizzati ad una o due falde in legno con copertura in listoni di legno o tegole di laterizio. L'altezza massima dovrà essere di mt. 3.50.

Oltre a tali manufatti dovranno esser previsti per impianti ippici: una tettoia per ricovero foraggio, un campo di lavoro recintato in legno con terreno ricoperto in sabbia o altro materiale soffice e naturale; tale struttura potrà esser coperta mediante strutture in legno e/o metallo facilmente amovibili.

Un tondino coperto; un'area destinata a parcheggio, su superficie permeabile con due posti auto per box; l'area destinata a parcheggio potrà esser coperta da strutture ombreggianti.

- Tutti gli impianti dovranno esser dotati di adeguato impianto di depurazione e smaltimento dei liquami;
- I nuovi maneggi dovranno esser realizzati a non meno di mt. 700 dai perimetri dei centri abitati.

Tutte le realizzazioni descritte al presente comma, non potranno esser riutilizzate per altre finalità agricole in caso di cessazione dell'attività; l'atto d'obbligo del P.A.P.M.A.A. dovrà contenere le prescrizioni di cui alla presente norma.

Per i maneggi esistenti legittimi, alla data di approvazione del RU, è ammesso l'adeguamento alle presenti norme.

8.bis per i centri ippici attrezzati esistenti legittimi, il RU ammette il loro potenziamento secondo le norme di cui al comma precedente.

I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:

- da uno studio di inserimento (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
- dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
- da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

Per quanto non disciplinato dai precedenti commi, per i criteri insediativi, si rimanda a quanto stabilito dall'art. 130:

a) ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;

b) accorgimenti per contenere l'impatto paesaggistico: siepi e alberature, aree non percepibili alla vista;

c) forme e materiali adeguati al contesto paesistico ambientale evitando elementi standardizzati;

d) dimostrazione sulla compatibilità con il sistema ambientale: bilancio idrico, cuneo salino, ecc.

In aree ad esclusiva funzione agricola, le opere edilizie di cui al presente articolo possono essere realizzate unicamente da imprenditori agricoli professionali.

PARTE V – DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E DELLA LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 148 - Campo di applicazione ed elaborati costitutivi

1. Nell'ambito del territorio comunale, fatti salvi i tipi di intervento edilizi e di trasformazione urbanistica definiti dal Regolamento Urbanistico, i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati sono sottoposti alla presente disciplina.
2. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 98 della LRT 65/2014, definisce quali mutamenti di destinazione sono soggetti a titolo abilitativo, le specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento di destinazione d'uso in assenza di ogni attività edilizia è sottoposto a denuncia d'inizio di attività, le condizioni per il mutamento di destinazione d'uso, nonché ai sensi dell'art. 184 della LRT 65/2014, i mutamenti di destinazione d'uso soggetti ad oneri di urbanizzazione.
3. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni è costituita dalle norme del presente titolo e dalla "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR_010.
4. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, si individuano i tessuti, così come definiti dagli artt. 71, 72, 73, 74, 74 bis, 75, 76, 77 e 78. eventualmente frazionati in sotto categorie di tessuto (SCT), quali unità cui riferire le azioni di riqualificazione, gestione, controllo degli insediamenti esistenti.
5. Per ciò che concerne il tessuto rurale prevalentemente residenziale ed il tessuto rurale prevalentemente produttivo si rinvia alle disposizioni contenute rispettivamente negli artt. 79 e 80. Per i titoli edilizi, gli oneri e le condizioni per il mutamento di destinazione d'uso in tali tessuti si rinvia alla disciplina contenuta nel successivo Titolo II della presente parte V.

Art. 149 - Definizioni

Agli effetti della presente disciplina si intende per:

- *Destinazione d'uso degli immobili*:

il complesso delle funzioni previste per ogni ambito dei diversi tessuti individuati nel Regolamento Urbanistico e nelle sotto categorie di tessuto (SCT) indicate nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR_010.

- *Mutamento della destinazione d'uso*:

quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi. Costituisce, inoltre, mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle categorie principali e secondarie delle funzioni.

- *Mutamento di destinazione d'uso senza opere:*

la sostituzione dell'uso attuale di una unità immobiliare, con un altro uso, senza l'esecuzione di opere edilizie che siano necessarie a modificarne i preesistenti requisiti di abitabilità e agibilità.

- *Destinazione d'uso attuale delle unità immobiliari:*

si presume quella risultante da titoli abilitativi edilizi, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della presente disciplina.

- *Titolo abilitativo:*

il permesso di costruire o la denuncia di inizio dell'attività (DIA) a secondo dei casi previsti dall'art. 77 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Art. 150 - Destinazioni d'uso

1. Categorie principali delle destinazioni d'uso degli immobili e articolazione delle funzioni principali:

a. *Residenza* - CR: residenze urbane permanenti, spazi di pertinenza della residenza come parcheggi, autorimesse, cantine, soffitte, locali tecnici, nonché le attrezzature di uso comune come locali lavanderia, spazi per i giochi, sala per riunioni condominiali, giardini;

b. *Industriale e artigianale* - CI: fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, abitazioni di servizio, se strettamente connessi); depositi della produzione coperti e scoperti; costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, attività di rottamazione ed altre attività funzionalmente connesse con le attività produttive;

c. *Commerciale* - CC: le strutture commerciali definite dalla L.R. n. 28/2005 e s.m.i. e dal rispettivo regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. 15/R/2009, esposizioni commerciali, pubblici esercizi e locali di somministrazione (bar, ristoranti, pizzerie e simili), attività artigianali a servizio della residenza e/o della persona (panetterie, pizzerie, pasticcerie, rosticcerie da asporto, parrucchiere, estetista), gallerie d'arte;

d. *Turistico-ricettiva* - CTr: alberghi, motel, ostelli e tipologie assimilabili, campeggi, residence e altre attività ricettive previste dalla Legislazione Regionale;

e. *Direzionale* - CD: palazzi per uffici, attività bancarie, assicurative, finanziarie, studi professionali centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, attività terziarie in senso lato;

f. *di Servizio* - CS;

g. *Commerciale all'ingrosso e depositi commerciali* – CC1: magazzini e depositi commerciali all'ingrosso; depositi merceologici all'aperto; depositi per la logistica;

h. *Agricola* – CAg: Attività Agricole ed altre connesse di cui alla legislazione regionale vigente; per la disciplina di tale funzione si rinvia alle norme del Titolo III DELLA PARTE III.

2. La categoria principale CS - di servizio - è articolata nelle seguenti categorie secondarie:

- CSa - Servizi di assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette, campi per famiglie nomadi;

- CSb - Servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;

- CSc - Servizi cimiteriali;

- CSd - Servizi per la cultura e lo spettacolo: musei, teatri, auditori, cinema, sale per spettacoli, discoteche, sale convegni e mostre, biblioteche;

- CSd1 - Servizi per il culto: chiese, conventi, oratori ed altri edifici per il culto;

- CSh - Servizi ospedalieri e sanitari: presidi ospedalieri con attività e funzioni di supporto, cliniche, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori;

- CSi - Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali;

- CSp - Parcheggi coperti;

- CSr - Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi,centri polivalenti, mense;

- CSs - Servizi sportivi: palestre e centri benessere, piscine, palazzi dello sport, campi sportivi coperti;

- CSt - Servizi tecnici e amministrativi: servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, associazioni di categoria, patronati, sedi politiche;

- CSt1 - Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue;

- CSu - Università e servizi universitari: attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie.

- CS aut - Autolavaggi

3. Altri servizi CS: spazi espositivi per la produzione; mercati; collegi, convitti, studentati, pensionati, residenze sociali; parcheggi a raso (CPp), impianti sportivi scoperti (CPs), piazze e simili (CPz), giardini (CVg), parchi (CVp); stazioni passeggeri (CMp); centro servizi per la mobilità (CMd); servizi per la mobilità (CM).

4. Per quanto non espressamente elencato vale il principio dell’assimilazione funzionale.

Art. 151 - Quantità delle varie funzioni ammesse nella classificazione dei tessuti

Sono quelle indicate nel Titolo III di questa Parte V.

TITOLO II - TITOLI EDILIZI, ONERI E CONDIZIONI PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 152 - Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo

1. Sono soggetti al corrispondente titolo edilizio abilitativo, i mutamenti di destinazione d'uso connessi ad interventi edilizi che lo richiedono o comunque connessi ad opere edilizie che ne modifichino le condizioni di abitabilità o agibilità. Sono inoltre soggetti al corrispondente titolo abilitativo i mutamenti di destinazione che richiedono opere edilizie per la realizzazione degli standard urbanistici e degli spazi di relazione.
2. Sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo gli interventi che mutano la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti nel territorio rurale.

Art. 153 - Mutamenti di destinazione senza opere soggetti a Denuncia d'inizio di attività

1. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere sono sottoposti a Denuncia d'inizio di attività qualora comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie principali o secondarie indicate all'art. 150.

Art. 154 - Ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso.

1. Il mutamento di destinazione connesso a interventi edilizi è consentito quando sia ammesso dal Regolamento Urbanistico l'intervento edilizio stesso.
2. Il mutamento di destinazione senza opere è consentito quando l'immobile abbia precedentemente al mutamento stesso le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa nel tessuto di appartenenza.
3. Non è consentito il mutamento di destinazione, connesso o non connesso ad interventi edilizi, quando la presente disciplina richieda l'adeguamento degli standard urbanistici o la dotazione di spazi di relazione da reperire. In tal caso il mutamento di destinazione d'uso potrà essere eseguito contestualmente agli adeguamenti richiesti degli standard urbanistici e degli spazi di relazione.
4. Restano esclusi dall'applicazione del comma precedente i cambi di destinazione d'uso, di unità immobiliari poste al piano terreno, al fine dell'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, per i quali risulta consentita la monetizzazione delle dotazioni degli spazi pubblici e di relazione, se non direttamente realizzabili nelle immediate pertinenze dell'attività commerciale stessa, versando al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area, in aggiunta agli oneri monetari di costruzione, per essere destinati all'acquisizione di aree a standard preferibilmente nel tessuto di appartenenza o in quelli limitrofi.
5. Resta fermo quanto stabilito dall'art. 96 delle presenti norme in relazione alla modifica della destinazione d'uso dei CAV e delle RTA.

Art. 155 - Mutamenti di destinazione d'uso a titolo gratuito

1. Sono gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, tra funzioni ricomprese all'interno delle medesime categorie funzionali principali.

Sono altresì gratuiti i mutamenti della destinazione d'uso da altra categoria di funzione verso la destinazione agricola.

Art. 156 - Dotazioni di standard urbanistici e di spazi di relazione richiesti per i mutamenti di destinazione d'uso

Per quanto concerne le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, limitatamente alle destinazioni d'uso riportate al comma 6 dell'art.11 si rinvia alle quantità minime già evidenziate nello stesso articolo.

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 se si possono garantire spazi da destinare a parcheggi per la sosta stanziale nel rispetto delle quantità minime previste dalla normativa nazionale, per i parcheggi di relazione stanziali e Regionali per i parcheggi di relazione.

Le dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione per il cambiamento della destinazione d'uso, nel caso che il nuovo uso comporti un aumento delle dotazioni a parcheggio richieste, non devono essere inferiori a:

FUNZIONI PARCHEGGI PER SOSTA DI RELAZIONE

- Esercizi di Vicinato 1,0 mq / 1 mq di Sv
- Medie strutture di vendita 1,5 mq / 1 mq di Sv

Per la categoria di "Medie strutture di vendita" in aggiunta alla quantità di cui sopra sono previsti ulteriori parcheggi, nella misura minima di 1 mq per ogni mq di ulteriori superfici utili aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Le aree a parcheggio sono di norma localizzate all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato destinato ad ospitare l'attività commerciale, ovvero anche in altra area posta ad una distanza di massimo 100 metri calcolati in linea d'aria dal perimetro dell'area di pertinenza. Il R.U. può prevedere deroghe per edifici esistenti ricadenti in ambiti specifici.

FUNZIONI PARCHEGGI PER SOSTA DI RELAZIONE

- Grandi Strutture di vendita 2,0 mq / 1 mq di Sv

Per la categoria di "Grande struttura di vendita" in aggiunta alle quantità di cui sopra sono previsti ulteriori parcheggi nella misura minima di 1,5 mq per ogni mq di ulteriori superfici utili aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Le aree a parcheggio sono di norma localizzate all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato destinato ad ospitare l'attività commerciale, ovvero anche in altra area posta ad una distanza di massimo 100 metri calcolati in linea d'aria dal perimetro dell'area di pertinenza.

Le medie strutture di vendita con sv superiore a mq. 500 e le grandi strutture di vendita devono altresì assicurare un'adeguata area per carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico e posta fuori dalle strade pubbliche. Tale obbligo sussiste anche quando lo somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso, risulti superiore a mq. 500.

Le quantità di cui al presente comma devono essere garantite anche nel caso di nuovi insediamenti di medie strutture di vendita con SV superiore a mq. 500 e grandi strutture di vendita in locali commerciali esistenti.

Per i mutamenti di destinazione d'uso è richiesta la contestuale realizzazione di nuovi parcheggi, o la loro monetizzazione nei casi indicati dall'art. 154 comma 4 delle presenti norme, quando il

nuovo uso comporti una quantità di parcheggi, calcolata con i parametri sopra indicati, superiore di almeno 1 posti auto (circa mq. 12,5), rispetto alla destinazione d'uso originaria.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico, ove risultino convenientemente funzionali, potranno essere distribuiti su diversi livelli.

Le aree per gli standard di cui al presente articolo, esclusi gli spazi di relazione, devono essere localizzate preferibilmente su aree destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico, nell'ambito del tessuto di appartenenza dell'intervento.

Gli spazi di relazione previsti dal presente articolo dovranno rimanere di pertinenza comune degli edifici. Inoltre dovranno essere collocati preferibilmente all'esterno del sedime dell'edificio e di facile accessibilità. Negli interventi di recupero, in mancanza di spazi a cielo aperto, potranno essere ammesse soluzioni diverse, verificandone l'idoneità all'uso cui sono destinati.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE FUNZIONI

CAPO I – DISCIPLINA GENERALE

Art. 157 – Generalità

- La disciplina delle funzioni ammesse è stabilita dalla presente normativa con riferimento all'identificazione delle tipologie di tessuto e sottocategorie di tessuto (S.C.T.), alle schede normative ed ai Piani attuativi e progetti convenzionati indicati nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR_10
- Gli edifici esistenti nelle aree ad uso pubblico CVp e CVg indicate nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR_10 possono essere destinati a funzioni di servizio dell'area stessa e con essa compatibili: CSa, CSb, CSd, CSd1, CSh, CSr, CSs.

CAPO II – DISCIPLINA DELLE FUNZIONI NEI TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 158 – Definizioni Generali

- Ricadono nella categoria di tessuti prevalentemente residenziali, quelli definiti dagli artt. 71, 72, 73, 74, 74 bis, 75, 76 delle presenti norme.

Art. 159 - Criteri generali per gli usi

- Per gli edifici esistenti l'unità di riferimento, ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi, é riferita alla Sul dell'intervento proposto, sia nel caso che questo coinvolga più edifici, sia nel caso che questo coinvolga l'intero edificio o parte di esso.

Art. 160 – Tessuto Antico: regole per gli usi

Parte I – Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto antico, così come definito dall'art. 71 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR);
- Attività Turistico-Ricettive (CTr);
- Attività Direzionali (CD);
- Attività Commerciali (CC);
- Attività di Servizio (CS);

2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con esse compatibili, a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto antico.

3. L'insediamento di nuove residenze non è ammesso ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto antico nel caso di fondi artigianali e/o commerciali e/o direzionali.

4. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (ctr) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 60% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.

5. Non risultano compatibili con il tessuto antico le seguenti categorie di funzioni:

- Commerciale (CC), limitatamente alle grandi e medie strutture di vendita aventi una SV superiore a 500 mq.

- Servizi di commercio all'ingrosso (CC1).

- Attività di Servizio (CS) limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc), Servizi per il Culto (CSd1) limitatamente ad edifici o luoghi per l'esercizio delle funzioni di culto, attività per impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut).

5bis. Il Regolamento Urbanistico individua il Tessuto antico come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi imensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò in funzione del valore storico riconosciuto al tessuto antico, che non può' esser ulteriormente compromesso dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altri parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il Tessuto antico, o parti di esso, come area satura ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso delibera ordinaria di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

6. Per gli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni originarie storiche.

Parte II – Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto antico, così come definito dall'art. 71 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR);

- Attività Turistico-Ricettive (CTr);

- Attività Direzionali (CD);

- Attività Commerciali (CC);

- Attività di Servizio (CS);

2. ABROGATO.

3. L'insediamento di nuove residenze non è ammesso ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto antico nel caso di fondi artigianali e/o commerciali e/o direzionali.

4. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (ctr) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 60% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.

5. Non risultano compatibili con il tessuto antico le seguenti categorie di funzioni:

- Commerciale (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita.

- Servizi di commercio all'ingrosso (CC1).

- Attività di Servizio (CS) limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc), Servizi per il Culto (CSd1) limitatamente ad edifici o luoghi per l'esercizio delle funzioni di culto, attività per impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut).

5 bis. Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III).

Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.

5 ter. Relativamente all'insediamento e/o ampliamento di attività commerciali, per quanto attiene e dotazioni dei parcheggi di relazione, si rinvia ai provvedimenti comunali di deroga alla vigente normativa regionale.

6. Per gli edifici appartenenti alle classi 1, 2, 3 e 4 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni originarie storiche.

Art. 161 – Tessuto Storico: regole per gli usi

Parte I – Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto storico, così come definito dall'art. 72 delle Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR)

- Attività Turistico-Ricettive (CTr)

- Attività Direzionali (CD)

- Attività Commerciali (CC)

- Attività di Servizio (CS)

2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con esse compatibili, a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto storico.

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e Attività Turistico-Ricettive (CTR) ad Attività Direzionali (CD), Attività Commerciali (CC), Attività di Servizio (CS).

4. Non risultano compatibili con il tessuto storico le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita ed alle medie strutture di vendita aventi una SV superiore a 500 mq;

- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (CSt1), Servizi per il Culto (CSd1) limitatamente ad edifici o luoghi per l'esercizio delle funzioni di culto, attività per impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut).

4bis. Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto storico come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò in funzione del valore storico riconosciuto al tessuto storico, che non può esser ulteriormente compromesso dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altri parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il tessuto storico, o parti di esso, come area satura ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso delibera ordinaria di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

5. Per questa tipologia di tessuto la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni salvaguardia le attrezzature di interesse pubblico già insediate alla data di adozione del presente strumento, non ammettendo il cambio di destinazione d'uso ad altra categoria di funzioni.

6. Nel tessuto storico, limitatamente al Capoluogo, ad Est dell'attuale tracciato ferroviario, non risulta ammesso a seguito di mutamenti della categoria funzionale, l'incremento della Sul a destinazione Residenziale (CR), al piano terreno; ad esclusione degli edifici appartenenti alle classi 1 e 2, per i quali è sempre ammesso il ripristino delle funzioni originarie storiche.

Parte II – Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto storico, così come definito dall'art. 72 delle Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR)

- Attività Turistico-Ricettive (CTr)

- Attività Direzionali (CD)

- Attività Commerciali (CC)

- Attività di Servizio (CS)

2. ABROGATO

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività Turistico-Ricettive (CTR) ad Attività Direzionali (CD), Attività Commerciali (CC), Attività di Servizio (CS).

4. Non risultano compatibili con il tessuto storico le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita;

- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (CSt1), Servizi per il Culto (CSd1) limitatamente ad edifici o luoghi per l'esercizio delle funzioni di culto, attività per impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut).

4 bis. Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III).

Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.

5. Per questa tipologia di tessuto la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni salvaguardia le attrezzature di interesse pubblico già insediate alla data di adozione del presente strumento, non ammettendo il cambio di destinazione d'uso ad altra categoria di funzioni.

6. Nel tessuto storico, limitatamente al Capoluogo, ad Est dell'attuale tracciato ferroviario, non risultano ammessi, per unità immobiliari che si affacciano sulla viabilità, la trasformazione e/o l'incremento della Sul a destinazione Residenziale (CR), al piano terreno.

E' sempre ammesso il ripristino delle funzioni storiche.

Art. 162 – Tessuto Storico Unitario: regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto storico unitario, così come definito dall'art. 73 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR)

- Attività Turistico-Ricettive (CTr)

- Attività Direzionali (CD)

- Attività Commerciali (CC)

- Attività di Servizio (CS)

2. ABROGATO.

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 40% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.

4. Non risultano compatibili con il tessuto storico unitario le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita;

- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (CSt1), servizi per il culto (CSd1) limitatamente ad edifici o luoghi per l'esercizio delle funzioni di culto, attività per impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut).

4 bis. Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.

5. E' sempre ammesso il ripristino delle funzioni storiche.

Art. 163 – Tessuto Consolidato e consolidato promiscuo: regole per gli usi

Parte I – Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato, così come definito dall'art. 74 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR)

- Attività Turistico-Ricettive (CTr)

- Attività Direzionali (CD)

- Attività Commerciali (CC)

- Attività di Servizio (CS)

2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con essi compatibili, a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto consolidato.

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 35% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.

Non risultano compatibili con il tessuto consolidato le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita ed alle medie strutture di vendita aventi una SV superiore a 500 mq;

- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (Csc), ed impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut) nei fabbricati (e relative pertinenze) prevalentemente residenziali.

- Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi

- Attività industriali-artigianali (CI)

3bis. Il Regolamento Urbanistico individua il Tessuto Consolidato come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, per questi nuclei urbani, i quali non potranno esser ulteriormente compromessi dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta.

Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altri parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il tessuto consolidato, o parti di esso, come aree sature ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso deliberazione ordinaria di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

3ter. Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto consolidato promiscuo come area satura rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso, il piano delle funzioni, non ammette l'insediamento di nuove strutture commerciali di grandi e medie dimensioni, ciò al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, che potrebbero interessare, oltre il tessuto di riferimento, caratterizzato per sua natura da una mixite' di tipologie edilizie destinate alla residenza e ad attività terziarie, alle quali fungono da completamento edifici destinati alla produzione (artigianale o industriale).

4. Per gli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni originarie storiche.

Parte II – Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato, così come definito dall'art. 74 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR)

- Attività Turistico-Ricettive (CTr)

- Attività Direzionali (CD)

- Attività Commerciali (CC)

- Attività di Servizio (CS)

2. ABROGATO.

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 35% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.

Non risultano compatibili con il tessuto consolidato le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita;

- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut) nei fabbricati (e relative pertinenze) prevalentemente residenziali.

- Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi

- Attività industriali-artigianali (CI)

3 bis. Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.

4. Per gli edifici appartenenti alle classi 1, 2, 3 e 4 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni storiche.

Art. 164 – Tessuto Consolidato Unitario: Regole per gli usi

Parte I – Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato unitario, così come definito dall'art. 75 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR)

- Attività Turistico-Ricettive (CTr)

- Attività Direzionali (CD)

- Attività Commerciali (CC)

- Attività di Servizio (CS).

2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con esse compatibili, a seguito di cambio di destinazione funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto consolidato unitario.

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 30% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.

4. Non risultano compatibili con il tessuto consolidato unitario le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita ed alle medie strutture di vendita aventi una SV superiore a 500 mq

- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut) nei fabbricati (e relative pertinenze) prevalentemente residenziali.

- Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi.

4Bis. Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto consolidato unitario come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò, al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, per questi nuclei urbani, caratterizzati da assetti insediativi coerenti che organizzano rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, il sistema degli spazi pubblici, le attrezzature e servizi a maglia viaria.

Gli insediamenti urbani ricadenti entro il Tessuto Consolidato unitario non potranno essere ulteriormente compromessi dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altri parti sociali interessate, l'amm.ne comunale potrà individuare il tessuto consolidato unitario, o parti di esso, come aree sature ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso deliberazione ordinaria di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

5. Per gli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni originarie storiche.

Parte II – Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato unitario, così come definito dall'art. 75 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR)

- Attività Turistico-Ricettive (CTr)

- Attività Direzionali (CD)

- Attività Commerciali (CC)

- Attività di Servizio (CS).

2. ABROGATO.

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 30% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.

4. Non risultano compatibili con il tessuto consolidato unitario le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita;

- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut) nei fabbricati (e relative pertinenze) prevalentemente residenziali.

- Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi.

4 bis. Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.

5. Per gli edifici appartenenti alle classi 1, 2, 3 e 4 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni storiche.

Art. 165 – Tessuto Consolidato Unitario pubblico: regole per gli usi

Parte I – Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato unitario pubblico, così come definito dall'art. 76 delle Norme di Regolamento Urbanistico, vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR)

- Attività Turistico-Ricettive (CTr)

- Attività Direzionali (CD)

- Attività Commerciali (CC)

- Attività di Servizio (CS).

2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con esse compatibili, a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto consolidato unitario pubblico;

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR)ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 10% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.

4. Non risultano compatibili con il tessuto consolidato unitario pubblico le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita ed alle medie strutture di vendita aventi una sv superiore a 500 mq;

- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut) nei fabbricati (e relative pertinenze) prevalentemente residenziali.

- Attività Turistico-ricettive (CTr) limitatamente ai campeggi.

4bis. Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto consolidato unitario pubblico come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso il piano delle funzioni non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, per questi nuclei urbani, caratterizzati da assetti insediativi coerenti che organizzano rapporti tra edilizia residenziale pubblica, il sistema degli spazi pubblici, le attrezzature e servizi a maglia viaria.

Gli insediamenti urbani ricadenti entro il tessuto consolidato unitario non potranno essere ulteriormente compromessi dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altri parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il tessuto consolidato unitario pubblico, o parti di esso, come aree sature ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso deliberazione ordinaria di consiglio comunale senza che cio' costituisca variante al regolamento urbanistico.

5. Per gli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni originarie storiche.

Parte II – Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato unitario pubblico, così come definito dall'art. 76 delle Norme di Regolamento Urbanistico, vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR)

- Attività Turistico-Ricettive (CTr)

- Attività Direzionali (CD)

- Attività Commerciali (CC)

- Attività di Servizio (CS).

2. ABROGATO.

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR)ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 10% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.

4. Non risultano compatibili con il tessuto consolidato unitario pubblico le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita;

- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (Csc), ed impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut) nei fabbricati (e relative pertinenze) prevalentemente residenziali.

- Attività Turistico-ricettive (CTr) limitatamente ai campeggi.

4 bis. Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.

5. Per gli edifici appartenenti alle classi 1, 2, 3 e 4 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni storiche.

CAPO III – DISCIPLINA DELLE FUNZIONI NEI TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

Art. 166 – Tessuto Produttivo: regole per gli usi

Parte I – Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto produttivo, così come definito dall'art. 78 vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

   Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

   - Attività Industriali e Artigianali (CI);
   - Attività Direzionali (CD) limitatamente a centri di servizi legati alle attività produttive;
   - Attività Commerciali (CC) nei limiti di cui al presente articolo;
   - ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO E DEPOSITI COMMERCIALI (CC1)
   - Attività di Servizio (CS) limitatamente alle seguenti funzioni:
     - Parcheggi coperti (CSp);
     - Servizi tecnici ed amministrativi (CSt);
     - Servizi sociali e ricreativi (CSr);
     - Servizi Sportivi (CSs);
     - Impianti tecnologici (CSt1);
     - Stazioni passeggeri (CMp);
     - Centri Servizi per la mobilità (CMd);
     - Servizi di assistenza sociale e sanitaria (CSA)
     - Servizi ospedalieri e sanitari: presidi ospedalieri con attività e funzioni di supporto, cliniche, centri medici, poli specialistici, ambulatori e poliambulatori (CSh);
     - Discoteche (CSd);

2. Nel tessuto produttivo non è consentito l'insediamento di grandi e medie strutture di vendita.

2bis. Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto produttivo come area satura rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso, il Piano delle funzioni, non ammette l'insediamento di nuove strutture commerciali di grandi e medie dimensioni, ciò al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emmissione di inquinanti, che potrebbero interessare anche gli spazi pubblici ed i tessuti, a carattere prevelantemente residenziale, limitrofi.

Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altri parti sociali interessate, ed attraverso l'esecuzione di opportuni studi di dettaglio in materia di infrastrutturazione stradale, traffico veicolare, mobilità, livello di inquinanti etc…, l'Amm.ne Comunale potrà individuare parti di tessuto produttivo, escludibili dall'attribuzione di aree sature, ai sensi dell'art. 11 del P.I.T..

Tali nuove individuazioni costituiranno variante Regolamento Urbanistico ed al Piano delle funzioni.

- E' consentito l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, anche a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, se solamente in stretta correlazione con l'attività industriale o artigianale insediata nell'immobile; è consentito, altresì, l'insediamento di pubblici esercizi e locali di somministrazione quali bar, ristoranti, pizzerie e simili.
- E' consentito l'insediamento di esercizi commerciali per l'esposizione e vendita di materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi, attrezzature da giardino, etc.) con i rispettivi uffici.

Parte II – Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

- Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto produttivo, così come definito dall'art. 78 vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

  Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

  - Attività Industriali e Artigianali (CI);
  - Attività Direzionali (CD);
  - Attività Commerciali (CC) nei limiti di cui al presente articolo;
  - Attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali (CC1)
  - Attività di Servizio (CS) limitatamente alle seguenti funzioni:
    - Parcheggi coperti (CSp);
    - Servizi tecnici ed amministrativi (CSt);
    - Servizi sociali e ricreativi (CSr);
    - Servizi Sportivi (CSs);
    - Impianti tecnologici (CSt1);
    - Stazioni passeggeri (CMp);
    - Centri Servizi per la mobilità (CMd);
    - Servizi di assistenza sociale e sanitaria ~~(CSh)~~ *(CSA)*
    - Servizi ospedalieri e sanitari: presidi ospedalieri con attività e funzioni di supporto, cliniche, centri medici, poli specialistici, ambulatori e poliambulatori (CSH);
    - Discoteche (CSd);
- Nel tessuto produttivo non è consentito l'insediamento di grandi e di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture di vendita; la progettazione non

potrà configurare un centro commerciale, la dotazione degli standard urbanistici di relazione, in aggiunta a quelli stanziali, dovrà essere ricavata all'interno del singolo lotto urbanistico.

Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.

E' consentito l'insediamento di esercizi commerciali per l'esposizione e vendita di materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi, attrezzature da giardino, etc.) con i rispettivi uffici.

Art. 167 – Tessuto Produttivo Promiscuo: regole per gli usi

Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto produttivo promiscuo, così come definito dall'art. 77 vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Attività Industriali e Artigianali (CI);
- Attività Direzionali (CD);
- Attività Commerciali (CC) nei limiti di cui al presente articolo;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali (CC1)
- Attività di Servizio (CS) limitatamente alle seguenti funzioni:
    - Parcheggi coperti (CSp);
    - Servizi tecnici ed amministrativi (CSt);
    - Servizi sociali e ricreativi (CSr);
    - Servizi Sportivi (CSs);
    - Impianti tecnologici (CSt1);
    - Stazioni passeggeri (CMp);
    - Centri Servizi per la mobilità (CMd);
    - Servizi di assistenza sociale e sanitaria *(CSA)*
    - servizi ospedalieri e sanitari: presidi ospedalieri con attivita' e funzioni di supporto, cliniche, centri medici, poli specialistici, ambulatori e poliambulatori (CSH);

Nel tessuto produttivo promiscuo non è consentito l'insediamento di grandi e di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture di vendita; la progettazione

non potrà configurare un centro commerciale, la dotazione degli standard urbanistici di relazione, in aggiunta a quelli stanziali, dovrà essere ricavata all'interno del singolo lotto urbanistico.

- Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.
- Lo stoccaggio e deposito di merci e/o materiali è consentito solamente al coperto.
- ABROGATO.
- Nelle sottocategorie di tessuto SCT-PP1 riportate nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR_10 risulta ammesso l'insediamento di funzioni di servizio (CS) ad esclusione della sottocategoria relativi a servizi di tipo cimiteriale (CSc).

CAPO IV – DISCIPLINA DELLE FUNZIONI IN AMBITI RICOMPRESI IN PIANI ATTUATIVI O PROGETTO CONVENZIONATI IN CORSO DI ATTUAZIONE

Art. 168 – Piani attuativi e progetti convenzionati

- Per gli Strumenti Urbanistici oggetto di convenzione, sottoscritta alla data di adozione del R.U., si confermano le destinazioni funzionali previste nei suddetti strumenti.
- Per i Piani Attuativi concernenti previsioni di insediamenti produttivi in corso di attuazione, così come denominati nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"di cui all'elaborato PR_10:
  - IP-Art.64/19PRG
  - IP-Art.80/6aPRG
  - IP-Art.80/1aPRG
  - IP-Art.80/1cPRG
  - IP-Art.72/7PRG
  - IP-Art.72/3PRG
  - IP-Art.95/6PRG

  si applica la disciplina di cui all'art. 166 delle presenti norme.

  Limitatamente all'intervento IP-Art.95/6PRG non risulta consentito il cambio di destinazione funzionale da altra categoria di funzioni a Residenziale (CR) anche per la sola realizzazione degli alloggi di guardiania o di servizio connessi con le attività produttive insediate.
- Per il Piano Attuativo denominato "IC-Art.100PRG" nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR_10", nel confermare i complessivi mq 40.000 di Sul, nonché il numero di grandi e medie strutture di vendita già previste dallo strumento attuativo, il RU precisa che la superficie di vendita per gli esercizi del commercio al dettaglio complessivamente attivabile all'interno del P.I.S. non potrà esser superiore a mq 20.000.

La presente disciplina riconosce la funzione commerciale (CC), nei limiti della superficie di vendita al dettaglio di cui ai titoli edilizi rilasciati alla data di adozione del R.U., per l'insediamento denominato "IC-Art.76/7PRG" nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR_10, subordinatamente alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con idonee garanzie fidejussorie volte alla realizzazione della nuova viabilità di collegamento di cui alla TR_06A, compresa la cessione gratuita all'Amm.ne comunale delle aree interessate dalla predetta opera.

PARTE VI – NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I - NORME TRANSITORIE

Art. 169 – Procedimenti in itinere

- Sono fatte salve le varianti al P.R.G. già adottate alla data di adozione del Regolamento Urbanistico in corso.
- Si recepiscono e si fanno salve le deroghe agli strumenti urbanistici previgenti deliberate dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 205 della legge n. 1 del 2005, fino alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

Art. 170 – Pratiche edilizie in itinere

1. L'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione sui procedimenti edilizi in itinere alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico – ivi comprese le denunce di inizio dell'attività, per le quali non siano decorsi 20 giorni dalla presentazione al protocollo generale – ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con l'atto di governo del territorio adottato. Il Regolamento Urbanistico recepisce le norme della pianificazione urbanistica previgente con riferimento ai procedimenti edilizi relativi alla LRT 24/2009 presentati prima dell'adozione del RU.
2. Le misure di salvaguardia di cui al comma precedente (1 e 2) non si applica a:
   a) concessioni edilizie o permessi di costruire già rilasciati;
   b) denunce d'inizio dell'attività, complete dei requisiti e degli elaborati tecnici e documentali prescritti per legge ai fini della loro efficacia, per le quali alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico siano decorsi 20 giorni dalla presentazione al protocollo generale;
   c) ai titoli abilitativi derivanti dall'attuazione dei P.A.P.M.A.A. approvati antecedentemente la data di adozione del Regolamento Urbanistico.

   Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi di cui sopra non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del Regolamento Urbanistico. Il Regolamento Urbanistico fa salvi i procedimenti edilizi che, alla data di sua adozione abbiano acquisito esito positivo finale del procedimento istruttorio e che non risultano in contrasto con le disposizioni della disciplina delle invarianti strutturali e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Per i procedimenti edilizi in aree vincolate risulta sufficiente l'acquisizione delle autorizzazioni delle autorità preposte alla tutela del paesaggio alla data di adozione del RU. Per gli interventi edificatori, con titoli edilizi abilitativi rilasciati prima dell'adozione del RU, per i quali sono iniziati i lavori, non conclusi prima della scadenza dei termini della loro efficacia, il RU ne ammette il completamento secondo le norme della pianificazione previgente.

3. Le disposizioni di cui all'art. 74, comma 15 si applicano ai procedimenti edilizi presentati successivamente alla data di efficacia della DCC n. 35/2015.

Art. 171 – Ambiti sottoposti a Piani attuativi e progetti unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati.

1. Sono confermate e fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate – le previsioni di Piani attuativi e progetti unitari, ed altri strumenti urbanistici di dettaglio ad essi equiparati, approvati in applicazione della previgente disciplina di PRG, convenzionati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. A seguito della adozione del presente Regolamento Urbanistico, le eventuali varianti a tali strumenti sono comunque subordinate alla verifica della coerenza con le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico. Sono altresì confermati e fatti salvi i contenuti degli strumenti di settore approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico.

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente comma i seguenti strumenti:

- Piani attuativi;

- Progetti unitari convenzionati;

- Strumentazione urbanistica di dettaglio la cui attuazione è stata subordinata alla stipula di convenzione o di compravendita di aree di proprietà comunale, antecedentemente all'adozione del R.U.;

- Strumenti urbanistici di dettaglio, fatti salvi dal piano strutturale e coerenti con i criteri generali del ru, che pertanto li ripropone come sua parte integrante e sostanziale e che non determinano incremento di sul se non per adeguamenti igienico funzionali del patrimonio edilizio esistente;

- Strumenti urbanistici di dettaglio, fatti salvi dal piano strutturale e coerenti con i criteri generali del regolamento urbanistico, che pertanto li ripropone come sua parte integrante e sostanziale e che determinano incremento di Sul:

  Ambito edificato dell'ex Comparto C1 di Marina di Grosseto che produce, per la parte non ancora attuata, una Sul residenziale/ricettiva turistica/commerciale/direzionale/artigianale, in ampliamento degli edifici esistenti ai fini del dimensionamento del Regolamento. Non sono ammessi gli ampliamenti una tantum previsti per gli edifici di classe 5 e 6 in considerazione del livello di saturazione edilizia di tale contesto urbano. Gli interventi ammissibili sono quelli definiti nell'allegato C delle presenti norme.

  Ambito edificato dell'abitato di San Martino che produce, per la parte non ancora attuata, una Sul residenziale, computata ai fini del dimensionamento del Regolamento Urbanistico. Gli interventi ammissibili sono quelli definiti nell'allegato D delle presenti norme.

  Ambito edificato di via De Pretis nel capoluogo che produce, una Sul residenziale/direzionale, computata ai fini del dimensionamento del RU. Al presente intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle presenti norme. Gli interventi ammissibili sono quelli definiti nell'allegato e delle presenti norme.

- Ambito edificato via Aurelia Nord nel capoluogo che produce, per la parte non ancora attuata, una Sul artigianale/commerciale/direzionale computata ai fini del dimensionamento del Regolamento Urbanistico; nuove unità immobiliari produttive non possono avere una sul inferiore a mq., 200,00, non sono ammesse attività di grande distribuzione di vendita. Al presente intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 28 delle presenti norme. Fatte salve

le suddette prescrizioni, per le modalità di attuazione di intervento si rinvia all'allegato F delle presenti norme.

- Il R.U. fa propria la variante al PRG, anticipatrice del R.U. stesso, relativa all'installazione di strutture, su aree pubbliche o private, a servizio di attività per la somministrazione di alimenti o bevande, la cui disciplina è contenuta nell'allegato G delle presenti norme.

- Il RU fa propria la variante al PRG relativa alla normativa per il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della LRT 5/2010, la cui disciplina è contenuta nell'allegato I delle presenti norme, che si applica all'interno dei perimetri dell'UTOE.

Il RU conferma la variante al PRG a monte di via del Tombolo ammettendo unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente, senza aumento della sul se non per adeguamenti igienico funzionali; tramite piano attuativo potranno essere realizzati, anche di iniziativa privata, interventi di riqualificazione e manutenzione del contesto pinetato, con finalita' didattiche, con relative attrezzature di servizio, senza che ciò costituisca modifica urbanistica della zona.

Le relative perimetrazioni sono individuate con apposito segno grafico (PRG_RU1) negli elaborati cartografici PR_02 E PR_03.

2. Sono riproposte dal Regolamento Urbanistico, con le necessarie modifiche e/o integrazioni al fine di renderli coerenti con il medesimo regolamento, le seguenti previsioni della previgente strumentazione urbanistica a suo tempo valutate e fatte salve dal piano strutturale:

- piano di lottizzazione a Batignano che produce una sul aggiuntiva desunta di mq. 2.000 residenziali di nuova edificazione, computata ai fini del dimensionamento del regolamento;
- Intervento diretto residenziale posto in via Aurelia Sud in loc. Braccagni che produce una Sul aggiuntiva desunta di mq. 330 residenziali di nuova edificazione, computata ai fini del dimensionamento del regolamento; al presente intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle presenti norme. Le modalità d'intervento sono definite nell'allegato L.
- intervento diretto residenziale posto in via castiglionese nel capoluogo che produce una Sul aggiuntiva desunta di mq. 230 residenziali di nuova edificazione, computata ai fini del dimensionamento del regolamento. Al presente intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle presenti norme. Le modalità d'intervento sono definite nell'allegato M.

Le relative perimetrazioni sono individuate con apposito segno grafico (PRG_RU2) negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03.

Art. 172 – Attività agricole esistenti nelle aree urbane

Nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dal presente articolo sono ammessi la permanenza e l'esercizio di attività agricole aziendali o amatoriali esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico nelle aree urbane di cui all'art. 70 delle presenti norme.

- Indipendentemente dai termini temporali stabiliti dal successivo comma 3, nelle aree di cui agli artt. 88, 90 e 109 nonché nelle aree previste dalle schede normative quali aree a destinazione pubblica o di interesse pubblico la permanenza delle eventuali attività agricole esistenti è consentita solo fino all'attuazione delle previsioni urbanistiche ivi localizzate.
- Fermo restando quanto stabilito al precedente comma 2, nelle aree urbane è consentita la permanenza delle attività agricole aziendali esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Per tali attività non è consentita la realizzazione o l'installazione di annessi o manufatti di qualsivoglia tipologia fatto salvo quanto previsto dagli art. 92 e 93 per le aree disciplinate da tali norme. E' tuttavia consentito il mantenimento e l'utilizzo di eventuali annessi agricoli stabili e serre fisse esistenti legittimati da titoli abilitativi di natura edilizia, nonché l'utilizzo di serre a copertura stagionale o pluristagionale.

TITOLO II - SALVAGUARDIE E NORME FINALI

Art. 173 – Aree interessate dalle previsioni del ”Piano comunale di protezione civile”

1. L’area interessata dalle previsioni del vigente *“Piano comunale di protezione civile”* recepite dal Regolamento Urbanistico è individuata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. Tale area deve essere mantenuta permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l’assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.
2. Salvo diverse disposizioni del piano di cui al comma 1, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Regolamento Urbanistico, a condizione che non comportino:
   - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
   - realizzazione di consistenze edilizie;
   - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
   - depositi di merci e materiali a cielo libero;
   - altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l’efficacia delle previsioni contenute nel vigente *“Piano comunale di protezione civile”.*

Art. 174 – Barriere architettoniche

1. Al Regolamento Urbanistico è allegata la Relazione sulla rilevazione e classificazione delle barriere architettoniche ancora presenti negli edifici e spazi pubblici e sugli adeguamenti tecnici delle strutture pubbliche, elaborato QC_08 contenente il censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano.
2. Il censimento comprende l'analisi degli edifici pubblici classificati in base alla loro funzione con relative caratteristiche, quali funzione principale, destinazione d’uso, titolo di godimento ed una planimetria in scala 1:5.000 con l’individuazione delle zone della città da rendere accessibili attraverso la realizzazione di rampe dotate di pavimentazioni loges.
3. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e della realizzazione di nuove strutture di uso pubblico e di spazi comuni.
4. I tempi e le modalità di attuazione degli interventi saranno definiti nell’ambito della programmazione triennale delle opere pubbliche.
5. Gli elaborati di cui al QC_08 costituiscono la disciplina per il superamento delle barriere architettoniche.

Art. 175 – Installazione di strutture per lo spettacolo viaggiante

1. L’installazione di circhi equestri e/o di strutture per spettacoli viaggianti e attività di divertimento e simili è consentita, nel rispetto delle vigenti norme in materia, esclusivamente su aree di proprietà

comunale, ricadenti nelle aree per servizi pubblici e di interesse comune di cui all'art. 88 delle presenti norme.

- La localizzazione delle suddette installazioni non deve risultare in contrasto con le norme regolamentari comunali, nonché con le specifiche disposizioni contenute nel vigente *"Piano comunale di classificazione acustica"*.
- L'Amm.ne Comunale può comunque negare l'autorizzazione all'installazione ove l'area prescelta non sia dotata di idonea accessibilità veicolare e/o di adeguati spazi di parcheggio in loco o nelle immediate vicinanze.
- L'installazione non può protrarsi oltre il termine temporale assegnato dall'Amm.ne Comunale per lo svolgimento delle manifestazioni.

Art. 176 – Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico

- Fatte salve diverse disposizioni eventualmente dettate dalle presenti Norme per l'Attuazione (ivi comprese le 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato PR_06), gli edifici, le unità immobiliari e/o le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività, o a forme di utilizzazione, che risultino in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal presente Regolamento Urbanistico, possono essere oggetto fino alla ristrutturazione edilizia R1 senza cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.
- Le limitazioni di cui al precedente comma 1 si applicano a tutti gli interventi che non comportino la contestuale modifica della destinazione d'uso in adeguamento a quelle previste dal Regolamento Urbanistico.
- In caso di decadenza della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio si applicano le disposizioni di cui all'art. 3, comma 2.

Art. 177 – Osservatorio dell'attività urbanistico edilizia

- L'Amministrazione Comunale, in seguito all'approvazione del R.U., può istituire una commissione composta dai rappresentanti dei settori dell'amministrazione stessa attinenti a urbanistica, lavori pubblici, agricoltura e ambiente, unitamente a esponenti degli organismi rappresentativi delle categorie imprenditoriali e professionali attive nelle trasformazioni urbanistiche, nonché dell'associazionismo in ambito ambientalista, culturale, sociale, al fine di valutare l'andamento delle trasformazioni medesime, anche in rapporto alla domanda, con particolare riferimento all'edilizia residenziale e alle quote di edilizia residenziale sociale nelle forme previste.

La commissione svolge la funzione di osservatorio sulle trasformazioni urbanistiche e redige periodicamente un rapporto, che trasmette all'amministrazione stessa e per conoscenza alla provincia e alla regione. L'adozione di eventuali varianti al R.U. dovrà fare riferimento ai contenuti del rapporto.

La commissione inoltre, su richiesta della giunta municipale, propone alla giunta stessa:

- L'articolazione delle quote di edilizia residenziale sociale da realizzarsi nelle aree messe a disposizione degli operatori pubblici e privati dall'amministrazione comunale;
- I contenuti della convenzione di cui all'art. 24 comma 5.

Art. 178 – Edifici non schedati – proposta di classificazione

1. Il proprietario di edifici legittimi esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico che non risultano censiti all'interno della schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PR_05 ai sensi dell'art. 81 delle presenti norme, può, in sede di osservazioni al regolamento urbanistico adottato, produrre una scheda conforme a quella tipo allegata all'elaborato "Relazione PR_08" contenente una proposta di classificazione dell'edificio, che potrà essere valutata in sede di approvazione del R.U..

Art. 179 – Monitoraggio

1. Il Comune, mediante le proprie strutture tecniche e con l'ausilio dell'Osservatorio di cui all'art. 177, provvede al monitoraggio del Regolamento Urbanistico al fine di:
   - verificare lo stato della progettazione ed attuazione degli interventi pubblici e privati negli ambiti strategici di trasformazione, recupero, riqualificazione e ripristino comunque denominati;
   - programmare e selezionare gli interventi pubblici nel tempo e precisare le risorse economiche per la relativa realizzazione;
   - redigere il bilancio degli interventi realizzati in relazione al dimensionamento previsto;
   - aggiornare, con le modalità di cui all'art. 2, comma 12, il quadro conoscitivo in relazione alle modifiche intervenute.