Marzo

2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLI ED ALLEGATI IN RIADOZIONE

REGOLAMENTO URBANISTICO

Il sindaco e assessore all'urbanistica

Emilio Bonifazi

Dirigente Gestione del Territorio

Marco De Bianchi

Il resp. del Servizio Pianif. Urb.

Elisabetta Frati

Il responsabile del procedimento

Rossana Chionsini

Garante della comunicazione

Spartaco Betti

Consulente urbanista - coordinatore

Gianfranco Gorelli

Coordinatori ufficio di piano

Michela Chiti

Ufficio di piano

Alessandro Bisdomini

Letizia Corso

Elena Fredianelli

Stefano Niccolai

Silvia Tedeschi

Sistema informativo

LdP GIS- coord. Luca Gentili

Aspetti progettuali di dettaglio

David Fantini

Aspetti geologici

Franco Pioli

Roberto Rubegni

Aspetti Idraulici

Luca Moretti

Piano delle Funzioni

Marco De Bianchi

Alessandro Bisdomini

Aspetti agronomici

Simone Pinzauti

Aspetti giuridici

Studio Gracili Associato

Aspetti perequativi

Stefano Stanghellini

Aspetti storici

Barbara Catalani

Marco del Francia

Aspetti archeologici

Università degli studi di Siena

Dipartimento di archeologia e storia delle arti

Aspetti della valutazione

Alessandro Bisdomini

Elena Fredianelli

Silvia Tedeschi

COMUNE DI GROSSETO

NTA – ARTICOLI ED ALLEGATI IN RIADOZIONE

Allegato 2 all'elaborato Val 01bis

Marzo

2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLI ED ALLEGATI IN RIADOZIONE

REGOLAMENTO URBANISTICO

Il sindaco e assessore all'urbanistica

Emilio Bonifazi

Dirigente Gestione del Territorio

Marco De Bianchi

Il resp. del servizio Pianif. Urb.

Elisabetta Frati

Il responsabile del procedimento

Rossana Chionsini

Garante della comunicazione

Spartaco Betti

Consulente urbanista - coordinatore

Gianfranco Gorelli

Coordinatori ufficio di piano

Michela Chiti

Ufficio di piano

Alessandro Bisdomini

Letizia Corso

Elena Fredianelli

Stefano Niccolai
Silvia Tedeschi

Sistema informativo

LdP GIS- coord. Luca Gentili

Aspetti progettuali di dettaglio

David Fantini

Aspetti geologici

Franco Pioli

Roberto Rubegni

Aspetti Idraulici

Luca Moretti

Aspetti agronomici

Simone Pinzauti

Aspetti giuridici

Studio Gracili Associato

Aspetti perequativi

Stefano Stanghellini

Aspetti storici

Barbara Catalani

Marco del Francia

Aspetti archeologici

Università degli studi di Siena

Dipartimento di archeologia e storia

delle arti

Aspetti della valutazione

Alessandro Bisdomini

Elena Fredianelli

Silvia Tedeschi

COMUNE DI GROSSETO

NTA – ARTICOLI ED ALLEGATI IN RIADOZIONE

Allegato 2 all'elaborato Val 01bis

10. Ai lotti in possesso dei requisiti di cui al precedente comma ~~è assegnata una tantum una Sul residenziale pari a mq. 240,00 moltiplicata per un numero di elevazioni pari alla media aritmetica delle elevazioni virtuali (ml. 3,00) degli edifici esistenti nei lotti adiacenti lungo la strada pubblica~~ **È ASSEGNATA UNA TANTUM UNA SUL RESIDENZIALE COMPLESSIVA PARI A MQ 480, DISTRIBUITA SU DUE LIVELLI, ANCHE PARZIALMENTE.**
11. Nei lotti di completamento di cui al comma 10 devono essere rispettate le dotazioni di parcheggio pertinenziale privato previsti dalla L.122/1989.
12. **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"), E' AMMESSA LA SOPRAELEVAZIONE DI UN LIVELLO MEDIANTE ADDIZIONI VOLUMETRICHE. E' ALTRESI CONSENTITA LA PARZIALE SOPRAELEVAZIONE QUALORA SI RENDA NECESSARIO CONCLUDERE ED OMOGENIZZARE PROSPETTI DI EDIFICI ESISTENTI IN PARTE A DUE O TRE LIVELLI. IL NUOVO LIVELLO NON PUO' COMPORTARE AUMENTO DELLA SUPERFICIE COPERTA DEL FABBRICATO; E' AMMESSO L'INCREMENTO FINO AD UN MASSIMO DI N. 2 UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE NEL CASO DI EDIFICI ESISTENTI CON SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DI MQ 250. IN OGNI CASO L'INTERVENTO DOVRA' 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.**
13. **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 NECESSITA' DI NON INTENSIFICARE I CONTESTI EDIFICATI E/O PER NON INTRODURRE NUOVA EDIFICAZIONE CHE POTREBBE COMPORTARE UNO STRAVOLGIMENTO DEI CARATTERI SPECIFICI DI TALI INSEDIAMENTI.**
14. **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 SARA' VERIFICATO IL NON SUPERAMENTO DEI VALORI INDICATI NELLE TABELLE DIMENSIONALI DI CUI ALLE PRESENTI NORME.**
15. **PER LE AREE RESIDENZIALI SORTE NEL CONTESTO PINETATO, INDIVIDUATE NEGLI ELABORATI PROGETTUALI PR_02, PR_03, SONO AMMESSI UNICAMENTE INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R3, SENZA QUINDI LA SOSTITUZIONE DEGLI EDIFICI ORIGINALI, DEI QUALI DOVRANNO ESSERE MANTENUTI I CARATTERI MORFOLOGICI**.
16. **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 (OSS. NN. 136, 335, 417, 557, 645, 1123) –

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

1. **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.**

2. **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.**
3. **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. 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.

4. **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 DELL'INTERVENTO CALCOLABILE CON LE MODALITÀ INDICATE ALL'ART. 171 DELLE PRESENTI NORME, 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;**

5. **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.**

PER GLI EDIFICI RICADENTI NELLE CLASSI DA 5 A 6 COMPRESA:

c. **SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI FINO ALLA SOSTITUZIONE EDILIZIA;**

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 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.**

6. **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 O SEMINTERRATE, SENZA LIMITI DI SUPERFICIE (SNR);**

e. **SISTEMAZIONI A VERDE, PARCHEGGI PERTINENZIALI A RASO, PAVIMENTAZIONI, CANCELLI, RECINZIONI, ARREDI FISSI IN GENERE.**

7. **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.**
8. **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 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.**
9. **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.**
10. **IL PRESENTE CONTESTO, PER LE SUE PECULIARITA', PUO' 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 (OSS. NN. 206, 225, 293, 645, 730, 745, 1123)

1. 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.
2. 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

- 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.

9. Fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 10, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo 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

10. 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.

11. ~~Il completamento di lotti interstiziali presenti nel presente tessuto ancorché non individuati nella cartografia del presente Regolamento Urbanistico, è ammesso quando ricorrano i seguenti requisiti:~~

- ~~il lotto inedificato abbia un lato confinante con la strada pubblica;~~
- ~~il lato confinante con la strada pubblica abbia uno sviluppo maggiore o uguale a ml.45,00 misurato tra le pareti laterali degli edifici fiancheggianti il lotto o fra edificio e strada laterale;~~
- ~~la superficie totale sia maggiore o uguale a mq. 1200.~~

12. ~~Ai lotti in possesso dei requisiti di cui sopra è assegnata una tantum una Sul produttiva pari a mq. 400,00.~~

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

Art. 78 - Tessuto produttivo (OSS. NN. 134, 206, 313, 314, 444, 555, 572, 573, 599, 645, 724, 728, 752, 856, 871, 953, 982, 993, 1027, 1040, 1094, 1123)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

1. 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 UNITA' 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.

2. 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 NECESSITA' 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.
3. 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 di servizio.
4. 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 ~~di manutenzione ordinaria e straordinaria~~ **FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R1 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**, 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.
5. 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.
6. 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 'R2', 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.

7. **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, E' CONSENTITO IL COMPLETAMENTO NEL RISPETTO DEI SEGUENTI PARAMETRI:

   - RAPPORTO DI COPERTURA 50%;

   - 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 VIABILITA' NON INFERIORE A METRI 3;

   - PER QUANTO NON ESPRESSAMENTE PRESCRITTO NELLE PRESENTI NORME I COMPLETAMENTI DEI LOTTI INEDIFICATI O PARZIALMENTE EDIFICATI SI ATTUANO COERENTEMENTE CON LE DISPOSIZIONI DI CUI AI PIANI ATTUATIVI DELLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE IN CUI GLI STESSI RICADONO.

   ~~a.~~ **a1.** incremento una tantum nella misura del ~~5%~~ **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 POTRA' COMPORTARE AUMENTO DELLA SUPERFICIE DI UNITA' ABITATIVE, SE ESISTENTI, SUPERIORI A MQ 85 DI SUL**

   a2. RISPETTO ALL'INCREMENTO PREVISTO DALLA LETT. A) 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 POTRA' COMPORTARE AUMENTO DELLA SUPERFICIE DI UNITA' ABITATIVE, SE ESISTENTI, SUPERIORI A MQ 85 DI SUL.

   a3. QUALORA, PER UNA MAGGIORE EFFICIENZA PRODUTTIVA ED UNA PIU' 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'APEA**;
   - **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 ALL'INCREMENTO PREVISTO DALLA LETT. A), E' 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. incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (Sul);~~

~~d. incremento di volume (V) per la realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alle lettere a);~~

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.

8. 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 ~~400~~ **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..

9. 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%
- Altezza massima: Hmax ml 13,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max ~~50%~~ **75%**

9BIS. AL FINE DI FAVORIRE LO SVILUPPO DELLE ATTIVITA' INSEDIATE È AMMESSO L'ACCORPAMENTO DI LOTTI CONTIGUI E/O IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI TRA LOTTI CONTIGUI A CONDIZIONE CHE CIO' NON DETERMINI INCREMENTO DEL NUMERO DEI LOTTI E DELLE ATTIVITÀ.

10. 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.

11. ~~Per quanto riguarda la possibilità di realizzare gli impianti di distribuzione carburanti di cui all'art. 111 in aree ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo si rinvia a quanto specificamente previsto dal "Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale".~~

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 (~~piante,~~ prospetti ~~sezioni~~);
   - 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 (OSS. N. 993)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

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.

norme. In particolare, in presenza di spazi pubblici centrali è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 67.

11. 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.

12. 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 VIABILITA' DI R.U.

13. 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.

14. 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.

15. 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".

16. 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.

17. 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 (OSS. NN. 206, 309, 335, 567, 645, 1123)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

1. 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.

2. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo ~~dovrà essere definita~~ **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 (OSS. NN. 567 -1123)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

1. **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.**
2. **SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO POTRANNO ESSERE REALIZZATI ESCLUSIVAMENTE LADDOVE NON VI SIA PRESENZA DI CORDONE DUNALE.**
3. **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.**
4. **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 (OSS. NN. 567, 916, 1117, 1118, 1119, 1123)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

L'USO DEGLI ARENILI È DISCIPLINATO SECONDO I SEGUENTI SETTORI OMOGENEI DI INTERVENTO:

1. **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.**

- **SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI EDILIZI PREVISTI PER LA CLASSE 6, FATTE SALVE LE LIMITAZIONI DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO.**
- **IN CASO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA, QUALORA LA SUL DELLO STABILIMENTO BALNEARE RISULTASSE MINORE, È AMMESSO L'INCREMENTO DELLA STESSA FINO AL RAGGIUNGIMENTO DI UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI 300,00 MQ. E' AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI UN ALLOGGIO PER GUARDIANIA DELLA SUPERFICIE MASSIMA DI MQ 40 DI SUL, NELL'AMBITO DI QUELLA MASSIMA ASSEGNATA. E' AMMESSA LA RIPROPOSIZIONE DELLA SUL ESISTENTE, ANCHE SE ESUBERANTE RISPETTO AL LIMITE PRECEDENTEMENTE DESCRITTO, A CONDIZIONE CHE NE VENGA DIMOSTRATA L'EFFETTIVA LEGITTIMITÀ.**
- **NELL'AMBITO A1 È CONSENTITA LA REALIZZAZIONE DI DUE NUOVI STABILIMENTI BALNEARI, DI CUI UNO AVENTE CARATTERISTICHE DI SPECIALIZZAZIONE PER PORTATORI DI HANDICAP, SPECIFICAMENTE INDICATI NELL'ELABORATO GRAFICO PROGETTUALE, UNO NELLA ZONA DI ARENILE ANTISTANTE LA EX COLONIA SNIA VISCOSA DENOMINATA "VILLA GAIA" E L'ALTRO TRA GLI SBOCCHI AL MARE DI VIA FUCINI E VIA PUCCINI.**
- **LA REALIZZAZIONE DELLE NUOVE PREVISIONI DOVRÀ SPECIFICAMENTE ATTENERSI ALLE PRESCRIZIONI TECNICHE DI SEGUITO RIPORTATE, RELATIVAMENTE ALL'ASPETTO DIMENSIONALE E ALLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI IMPATTO AMBIENTALE.**
- **I MANUFATTI OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E SOSTITUZIONE EDILIZIA DEVONO ESSERE REALIZZATI AD UN SOLO LIVELLO CON L'ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA, INFERIORE OD UGUALE A M 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 PENDENZA SINGOLA O DOPPIA CON PERCENTUALE MASSIMA DEL 30%. LA LINEA DI MASSIMA PENDENZA DELLA COPERTURA DEVE ESSERE PREFERIBILMENTE ORTOGONALE ALLA LINEA DI COSTA.**
- **NON SONO POSTI LIMITI PROGETTUALI ALLA CONFORMAZIONE PLANIMETRICA DELLO STABILIMENTO BALNEARE OGGETTO DI INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE O SOSTITUZIONE EDILIZIA.**
- **E' AMMESSO UN ESUBERO DI SUPERFICIE PAVIMENTATA ESTERNA IMPERMEABILE, SU TUTTO IL PERIMETRO DEI FABBRICATI DELLO STABILIMENTO DI M 1,50 RISPETTO ALLA SUPERFICIE COPERTA, AL FINE DI REALIZZARE CORRETTAMENTE LA PLATEA DI FONDAZIONE CON**

SOPRASTANTE MARCIAPIEDE. IL PIANO DI IMPOSTA DELLA STRUTTURA FONDALE NON POTRÀ RAGGIUNGERE LA PROFONDITÀ SUPERIORE A MT 1,00 DAL PIANO DI CAMPAGNA.

- **E' 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, NEL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DEL PRESENTE ARTICOLO PER QUANTO ATTIENE IL SISTEMA FONDAZIONALE. 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 40% DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DELLO STABILIMENTO.**
- **GLI INFISSI DEGLI STABILIMENTI BALNEARI DEVONO ESSERE REALIZZATI IN LEGNO O IN PVC SIMIL LEGNO.**
- **I VIALETTI DI ACCESSO AGLI STABILIMENTI BALNEARI POSSONO ESSERE REALIZZATI CON STRUTTURE PERMANENTI, PROVVEDENDO A FONDARLI SU IDONEA PLATEA IN CEMENTO (NON VISIBILE) CON SOVRASTANTE MATERIALE ANALOGO A QUELLO USATO PER LA REALIZZAZIONE DELLO STABILIMENTO STESSO.**
- **E' AMMESSA L'INSTALLAZIONE TEMPORANEA DI TORRETTE DI AVVISTAMENTO PER LA SICUREZZA IN MARE; SONO ALTRESÌ AMMESSI MANUFATTI PRECARI E TEMPORANEI A SERVIZIO DELLA BALNEAZIONE. E' AMMESSA, ALTRESI', 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 BALNEARE, POTRANNO DEFINIRE LE TIPOLOGIE ED I LIMITI DIMENSIONALI DI TALI MANUFATTI PRECARI.**
- **IN QUESTO SETTORE È PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI UN "PENNELLO A MARE" FINALIZZATO A QUALIFICARE L'OFFERTA TURISTICA. TALE PREVISIONE SARÀ OGGETTO DI PROGETTO DI INIZIATIVA PUBBLICA.**

2. **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).**
- **SONO CONSENTITI I SEGUENTI INTERVENTI:**
- **NELL'AMBITO B1, É 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 300,00 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 M 3,50.**
- **SONO PREFERIBILMENTE AMMESSE COPERTURE CON PENDENZA SINGOLA O DOPPIA CON PERCENTUALE MASSIMA DEL 30%. LA LINEA DI MASSIMA PENDENZA DELLA COPERTURA DEVE ESSERE PREFERIBILMENTE ORTOGONALE ALLA LINEA DI COSTA.**
- **NON SONO POSTI LIMITI PROGETTUALI ALLA CONFORMAZIONE PLANIMETRICA DELLE SCUOLE DI VELA.**
- **E' AMMESSO UN ESUBERO DI SUPERFICIE PAVIMENTATA ESTERNA IMPERMEABILE, SU TUTTO IL PERIMETRO DEI FABBRICATI DELLA SCUOLA DI M 1,50 RISPETTO ALLA SUPERFICIE COPERTA, AL FINE DI REALIZZARE CORRETTAMENTE LA PLATEA DI FONDAZIONE CON SOPRASTANTE MARCIAPIEDE. IL PIANO DI IMPOSTA DELLA STRUTTURA FONDALE NON POTRÀ RAGGIUNGERE LA PROFONDITÀ SUPERIORE A MT 1,00 DAL PIANO DI CAMPAGNA.**
- **E' 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 300,00, È AMMISSIBILE LA REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA, COSTRUITA CON LE MEDESIME**

MODALITÀ COSTRUTTIVE DEL MANUFATTO PRINCIPALE, AL QUALE DEVE ESSERE POSTA IN ADERENZA, DI SUPERFICIE MASSIMA PARI AL 40% DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DELLA SCUOLA DI VELA.

- **GLI INFISSI DEVONO ESSERE REALIZZATI IN LEGNO O IN PVC SIMIL LEGNO.**
- **I VIALETTI DI ACCESSO ALLE SCUOLE POSSONO ESSERE REALIZZATI CON STRUTTURE PERMANENTI, PROVVEDENDO A FONDARLI SU IDONEA PLATEA IN CEMENTO (NON VISIBILE) CON SOVRASTANTE MATERIALE ANALOGO A QUELLO USATO PER LA REALIZZAZIONE DELLA SCUOLA STESSA.**
- **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.**
- **E' AMMESSA L'INSTALLAZIONE TEMPORANEA DI TORRETTE DI AVVISTAMENTO PER LA SICUREZZA IN MARE; SONO ALTRESÌ AMMESSI MANUFATTI PRECARI E TEMPORANEI A SERVIZIO DELLA BALNEAZIONE.**
- **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.**
- **NELL'AMBITO B2, É CONSENTITA LA REALIZZAZIONE DI DUE NUOVI STABILIMENTI BALNEARI, SPECIFICAMENTE INDICATI NEGLI ELABORATI PROGETTUALI PR_02, PR_03.**
- **LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI STABILIMENTI DOVRÀ ATTENERSI ALLE PRESCRIZIONI TECNICHE DI SEGUITO RIPORTATE.**
- **PER TALI STRUTTURE È AMMESSA UNA SUL MASSIMA DI MQ 300,00 CADAUNO.**
- **E' AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI UN ALLOGGIO PER GUARDIANIA DELLA SUPERFICIE MASSIMA DI MQ 40,00 DI SUL, NELL'AMBITO DI QUELLA MASSIMA ASSEGNATA.**
- **TALI STRUTTURE DEVONO ESSERE REALIZZATE AD UN SOLO LIVELLO CON L'ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA, INFERIORE OD UGUALE A M 3,50.**
- **SONO PREFERIBILMENTE AMMESSE COPERTURE CON PENDENZA SINGOLA O DOPPIA CON PERCENTUALE MASSIMA DEL 30%. LA LINEA DI MASSIMA PENDENZA DELLA COPERTURA DEVE ESSERE PREFERIBILMENTE ORTOGONALE ALLA LINEA DI COSTA.**
- **NON SONO POSTI LIMITI PROGETTUALI ALLA CONFORMAZIONE PLANIMETRICA DEGLI STABILIMENTI BALNEARI.**

- **E' AMMESSO UN ESUBERO DI SUPERFICIE PAVIMENTATA ESTERNA IMPERMEABILE, SU TUTTO IL PERIMETRO DEI FABBRICATI DELLO STABILIMENTO DI M 1,50 RISPETTO ALLA SUPERFICIE COPERTA, AL FINE DI REALIZZARE CORRETTAMENTE LA PLATEA DI FONDAZIONE CON SOPRASTANTE MARCIAPIEDE. IL PIANO DI IMPOSTA DELLA STRUTTURA FONDALE NON POTRÀ RAGGIUNGERE LA PROFONDITÀ SUPERIORE A MT 1,00 DAL PIANO DI CAMPAGNA.**
- **E' AMMESSA ULTERIORE SUPERFICIE PAVIMENTATA ESTERNA, PURCHÈ PERMEABILE, PREFERIBILMENTE LIGNEA, PER LA DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI ATTREZZATE A CORREDO DELLO STABILIMENTO. TALI SUPERFICI POSSONO ESSER 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, NEL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DEL PRESENTE ARTICOLO PER QUANTO ATTIENE IL SISTEMA FONDAZIONALE. 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 40% DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DELLO STABILIMENTO.**
- **GLI INFISSI DEGLI STABILIMENTI BALNEARI DEVONO ESSERE REALIZZATI IN LEGNO O IN PVC SIMIL LEGNO.**
- **I VIALETTI DI ACCESSO AGLI STABILIMENTI BALNEARI POSSONO ESSERE REALIZZATI CON STRUTTURE PERMANENTI, PROVVEDENDO A FONDARLI SU IDONEA PLATEA IN CEMENTO (NON VISIBILE) CON SOVRASTANTE MATERIALE ANALOGO A QUELLO USATO PER LA REALIZZAZIONE DELLO STABILIMENTO STESSO.**
- **E' AMMESSA L'INSTALLAZIONE TEMPORANEA DI TORRETTE DI AVVISTAMENTO PER LA SICUREZZA IN MARE; SONO ALTRESÌ AMMESSI MANUFATTI PRECARI E TEMPORANEI A SERVIZIO DELLA BALNEAZIONE.**
- **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.**
- **I NUOVI MANUFATTI PREVISTI NEL SETTORE B 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. GLI INTERVENTI PREVISTI NEL PRESENTE SETTORE DOVRANNO AVVENIRE SENZA ULTERIORI ALTERAZIONI DEL SISTEMA DUNALE,**

SECONDO LE MODALITÀ PIÙ AVANTI DESCRITTE, RELATIVE AL SETTORE C.

- AL FINE DI TUTELARE IL SISTEMA DUNALE ESISTENTE NON SONO AMMESSE AREE PER LA SOSTA STANZIALE A SERVIZIO DELLE SCUOLE DI VELA E DEGLI STABILIMENTI BALNEARI PREVISTI, MA SOLO LIMITATE AREE PER LO SCARICO – CARICO MERCI; GLI STANDARD RELATIVI ALLA SOSTA STANZIALE DOVRANNO ESSERE SODDISFATTI IN LATO SX DEL CANALE SAN ROCCO ANCHE MEDIANTE CONVENZIONE CON L'AMM.NE COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI DETTE SUPERFICI SU AREE PUBBLICHE.

3. 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.
- SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI EDILIZI PREVISTI PER LA CLASSE 6, FATTE SALVE LE LIMITAZIONI DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO.
- IN CASO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA, QUALORA LA SUL DELLO STABILIMENTO BALNEARE RISULTASSE MINORE, È AMMESSO L'INCREMENTO DELLA STESSA FINO AL RAGGIUNGIMENTO DI UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI 300,00 MQ. E' AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI UN ALLOGGIO PER GUARDIANIA DELLA SUPERFICIE MASSIMA DI MQ 40,00 DI SUL, NELL'AMBITO DI QUELLA MASSIMA ASSEGNATA. 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 E SOSTITUZIONE EDILIZIA DEVONO ESSERE REALIZZATI AD UN SOLO LIVELLO CON L'ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA INFERIORE OD UGUALE A M 3,50.
- SONO PREFERIBILMENTE AMMESSE COPERTURE CON PENDENZA SINGOLA O DOPPIA CON PERCENTUALE MASSIMA DEL 30%. LA LINEA DI MASSIMA PENDENZA DELLA COPERTURA DEVE ESSERE PREFERIBILMENTE ORTOGONALE ALLA LINEA DI COSTA.

- **NON SONO POSTI LIMITI PROGETTUALI ALLA CONFORMAZIONE PLANIMETRICA DELLO STABILIMENTO BALNEARE OGGETTO DI INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE O SOSTITUZIONE EDILIZIA.**
- **E' AMMESSO UN ESUBERO DI SUPERFICIE PAVIMENTATA ESTERNA IMPERMEABILE, SU TUTTO IL PERIMETRO DEI FABBRICATI DELLO STABILIMENTO DI MT 1,50 RISPETTO ALLA SUPERFICIE COPERTA AL FINE DI REALIZZARE CORRETTAMENTE LA PLATEA DI FONDAZIONE CON SOPRASTANTE MARCIAPIEDE. IL PIANO DI IMPOSTA DELLA STRUTTURA FONDALE NON POTRÀ RAGGIUNGERE LA PROFONDITÀ SUPERIORE A MT 1,00 DAL PIANO DI CAMPAGNA.**
- **E' 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, NEL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DEL PRESENTE ARTICOLO. 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 40% DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DELLO STABILIMENTO.**
- **GLI INFISSI DEGLI STABILIMENTI BALNEARI DEVONO ESSERE REALIZZATI IN LEGNO O IN PVC SIMIL LEGNO.**
- **I VIALETTI DI ACCESSO AGLI STABILIMENTI BALNEARI POSSONO ESSERE REALIZZATI CON STRUTTURE PERMANENTI, PROVVEDENDO A FONDARLI SU IDONEA PLATEA IN CEMENTO (NON VISIBILE) CON SOVRASTANTE MATERIALE ANALOGO A QUELLO USATO PER LA REALIZZAZIONE DELLO STABILIMENTO STESSO.**
- **E' PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI UN "PENNELLO A MARE" FINALIZZATO A QUALIFICARE L'OFFERTA TURISTICA. TALE PREVISIONE SARÀ OGGETTO DI PROGETTO DI INIZIATIVA PUBBLICA.**
- **ALL'INTERNO DEL PRESENTE SETTORE È CONSENTITA LA REALIZZAZIONE DI DUE NUOVI STABILIMENTI BALNEARI SPECIFICAMENTE INDICATI NEGLI ELABORATI PROGETTUALI PR_02, PR_03, NELLA ZONA DI ARENILE ANTISTANTE LE EX COLONIE ESTIVE IN TRATTI DI ARENILE DOVE SI REGISTRA LA COMPLETA ASSENZA DI DUNA MOBILE.**

- **IL NUOVO STABILIMENTO BALNEARE PREVISTO DAVANTI ALLA EX COLONIA BODONI, POTRÀ SPECIALIZZARSI PER ATTIVITA' SPORTIVE E RELATIVI IMPIANTI IDONEI PER MANIFESTAZIONI ED EVENTI DI RILEVANZA NAZIONALE. TALI IMPIANTI POTRANNO QUINDI ESSERE CORREDATI DI ATTREZZATURE DI SUPPORTO QUALI AD ESEMPIO TRIBUNE, SPOGLIATOI, ETC, PER IL PERIODO DI DURATA DELLE MANIFESTAZIONI.**
- **LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI STABILIMENTI BALNEARI DOVRÀ SPECIFICAMENTE ATTENERSI ALLE PRESCRIZIONI TECNICHE DEFINITE PER GLI INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.**
- **E' PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI UNA SCUOLA DI VELA DI 300,00 MQ DI SUL COMPLESSIVA, COMPRENSIVA DELLA SUL DI MQ. 50,00 PER RIMESSAGGIO DI ATTREZZATURE SPORTIVE, PER LE CUI SPECIFICHE REALIZZATIVE SI RIMANDA A QUANTO DISCIPLINATO NEL PRESENTE ARTICOLO PER IL SETTORE B.**
- **E' PREVISTA 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.**
- **A SERVIZIO DELLA BALNEAZIONE, E' PREVISTA, INOLTRE, UN'AREA PUBBLICA ATTREZZATA FINALIZZATA ALLA PROMOZIONE DEGLI SPORT VELICI CHE POTRÀ ESSERE INTERESSATA DA MANUFATTI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE FISSATE PER LE SCUOLE DI VELA.**
- **E' AMMESSA L'INSTALLAZIONE TEMPORANEA DI TORRETTE DI AVVISTAMENTO PER LA SICUREZZA IN MARE; SONO ALTRESÌ AMMESSI MANUFATTI PRECARI E TEMPORANEI A SERVIZIO DELLA BALNEAZIONE.**
- **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.**
- **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 DELLE NUOVE STRUTTURE, MA SOLO LIMITATE AREE PER LO SCARICO – CARICO MERCI; GLI STANDARD RELATIVI ALLA SOSTA STANZIALE DOVRANNO ESSER SODDISFATTI IN LATO DX DEL CANALE SAN ROCCO ANCHE MEDIANTE CONVENZIONE CON L'AMM.NE COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI DETTE SUPERFICI SU AREE PUBBLICHE.**

4. **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 IL SETTORE 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**
- **E' AMMESSA, LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PRECARI E STAGIONALI A SERVIZIO DELLE CONCESSIONI DEMANIALI GIÀ RILASCIATE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL RU.**
- **E' AMMESSA L'INSTALLAZIONE TEMPORANEA DI TORRETTE DI AVVISTAMENTO PER LA SICUREZZA IN MARE;**
- **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.**

5. **SETTORE "E":**

- **SETTORE DELIMITATO NELLO SPAZIO ANTISTANTE IL CENTRO ABITATO DI PRINCIPINA A MARE, RAPPRESENTANDO LA PARTE MAGGIORMENTE ANTROPIZZATA DELL'ARENILE DELLA FRAZIONE.**
- **SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI EDILIZI PREVISTI PER LA CLASSE 6, FATTE SALVE LE LIMITAZIONI DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO.**
- **IN CASO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA, QUALORA LA SUL DELLO STABILIMENTO BALNEARE RISULTASSE MINORE, È AMMESSO L'INCREMENTO DELLA STESSA FINO AL RAGGIUNGIMENTO DI UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI 300,00 MQ. E' AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI UN ALLOGGIO PER GUARDIANIA DELLA SUPERFICIE MASSIMA DI MQ 40,00 DI SUL, NELL'AMBITO DI QUELLA MASSIMA ASSEGNATA.**
- **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 O SOSTITUZIONE EDILIZIA DEVONO ESSERE REALIZZATI AD UN**

SOLO LIVELLO CON L'ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA, INFERIORE OD UGUALE A M 3,50.

- SONO PREFERIBILMENTE AMMESSE COPERTURE CON PENDENZA SINGOLA O DOPPIA CON PERCENTUALE MASSIMA DEL 30%. LA LINEA DI MASSIMA PENDENZA DELLA COPERTURA DEVE ESSERE PREFERIBILMENTE ORTOGONALE ALLA LINEA DI COSTA.
- NON SONO POSTI LIMITI PROGETTUALI ALLA CONFORMAZIONE PLANIMETRICA DELLO STABILIMENTO BALNEARE OGGETTO DI INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE O SOSTITUZIONE EDILIZIA.
- E' AMMESSO UN ESUBERO DI SUPERFICIE PAVIMENTATA ESTERNA IMPERMEABILE, SU TUTTO IL PERIMETRO DEI FABBRICATI DELLO STABILIMENTO DI MT 1,50 RISPETTO ALLA SUPERFICIE COPERTA, AL FINE DI REALIZZARE CORRETTAMENTE LA PLATEA DI FONDAZIONE CON SOPRASTANTE MARCIAPIEDE. IL PIANO DI IMPOSTA DELLA STRUTTURA FONDALE NON POTRÀ RAGGIUNGERE LA PROFONDITÀ SUPERIORE A MT 1,00 DAL PIANO DI CAMPAGNA.
- E' 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, NEL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO.
- 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 40% DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DELLO STABILIMENTO.
- GLI INFISSI DEGLI STABILIMENTI BALNEARI DEVONO ESSERE REALIZZATI IN LEGNO O IN PVC SIMIL LEGNO.
- I VIALETTI DI ACCESSO AGLI STABILIMENTI BALNEARI POSSONO ESSERE REALIZZATI CON STRUTTURE PERMANENTI PROVVEDENDO A FONDARLI SU IDONEA PLATEA IN CEMENTO (NON VISIBILE) CON SOVRASTANTE MATERIALE ANALOGO A QUELLO USATO PER LA REALIZZAZIONE DELLO STABILIMENTO STESSO.
- E' PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI DUE NUOVI STABILIMENTI BALNEARI, DI CUI UNO AVENTE CARATTERISTICHE DI

SPECIALIZZAZIONE PER L'ACCOGLIENZA DI ANIMALI DI AFFEZIONE DOMESTICA E L'ALTRO ASSERVITO AL CAMPEGGIO COMUNALE, SPECIFICAMENTE INDICATI NEGLI ELABORATI PROGETTUALI PR_02 E PR_03.

- PER I NUOVI STABILIMENTI BALNEARI VALGONO LE STESSE DISPOSIZIONI SOPRA PREVISTE PER LA SOSTITUZIONE EDILIZIA.
- E' AMMESSA L'INSTALLAZIONE TEMPORANEA DI TORRETTE DI AVVISTAMENTO PER LA SICUREZZA IN MARE; SONO ALTRESÌ AMMESSI MANUFATTI PRECARI E TEMPORANEI A SERVIZIO DELLA BALNEAZIONE.
- 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.

6. 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. (OSS. NN. 567 - 1123)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

1. IL REGOLAMENTO URBANISTICO CONFERMA IL NUMERO E LA LOCALIZZAZIONE DEI PUNTI DI RISTORO ESISTENTI ALLA DATA DI SUA ADOZIONE.
2. PER GLI ESISTENTI PUNTI DI RISTORO SONO AMMESSI GLI INTERVENTI PREVISTI PER LA CLASSE 3
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 (OSS. NN. 567 - 1123)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

1. 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;**

2. **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".**

Art. 90 – Aree cimiteriali, ATTREZZATURE PUNTUALI ED INFRASTRUTTURE LINEARI: ~~e relative~~ fasce di rispetto (OSS. N. 335, PARERE BACINO REGIONALE OMBRONE)

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Sono altresì ammessi i seguenti interventi e/o attività a carattere privato:
   - pratiche agricole (ivi comprese, nel territorio aperto, quelle aziendali).
6. 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 R.T.A. e al 15% per le C.A.V.. L'Amministrazione Comunale destina la parte ceduta a E.R.S..

3. Qualora gli interessati dimostrino che le condizioni di fatto non consentono, in tutto o in parte, la cessione gratuita di cui alla lettera b) del comma che precede, saranno tenuti a corrispondere all'Amministrazione Comunale una somma pari **ALLE RISPETTIVE PERCENTUALI DI CUI AL PRECEDENTE COMMA** ~~al 30%~~ **(O QUOTA RESIDUA IN CASO DI PARZIALE CESSIONE) DEL** valore venale ~~delle porzioni non cedute~~ **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.
4. ~~Le aree di sedime e di pertinenza delle R.T.A e dei C.A.V. ove ricadenti nel territorio aperto sono assimilabili alle aree a prevalente funzione agricola.~~ **IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E' AMMESSO NEL RISPETTO DI QUANTO PRESCRITTO DALLA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE CON RIFERIMENTO PER LE AREE A PREVELANTE E AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA.**
5. Il cambio di destinazione d'uso non è ammesso per quelle strutture ricettive che abbiano usufruito di deroghe al P.R.G.; **NON E' ALTRESI' AMMESSO PER QUELLE STRUTTURE RICETTIVE CHE ABBIANO USUFRUITO DEGLI AMPLIAMENTI UNA TANTUM DI CUI ALL'ART. 95, COMMA 2.**

Art. 97 – Aree per campeggi (OSS. nn. 174, 495, 1123)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

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, ESCLUSIVAMENTE INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

3. Tutti gli aventi titolo delle aree per campeggi sono tenuti a dichiarare l'ubicazione delle aree di riserva che dovranno essere reperite preferibilmente 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 ~~a cura degli~~ **DAGLI** aventi titolo **NEGLI ELABORATI DEI** ~~con un areale ricavato dai~~ 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.**

4. Gli interventi di riqualificazione di cui al precedente comma 2 sono ammessi nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- la superficie complessiva destinata ~~alle piazzole~~ **ALLE STRUTTURE FISSE** ~~e alla viabilità interna~~ non deve essere superiore al ~~40%~~ **50%** della superficie territoriale (St) dell'insediamento;

- ~~deve essere dimostrata l'autosufficienza idrica del campeggio, mediante apposito studio che analizzi le caratteristiche idrogeologiche, geometriche e di potenzialità degli acquiferi utilizzabili nella zona, mettendole in relazione, mediante calcoli di dettaglio, con la capienza ricettiva, la dotazione prevista di personale di servizio e l'estensione della struttura;~~

- **LE STRUTTURE CAMPEGGISTICHE DOVRANNO ATTUARE UNA GESTIONE DELLA RISORSA IDRICA IMPRONTATA AL RIUSO ED AL RIUTILIZZO, DOVRA' ESSER ATTUATA LA CHIUSURA DI POZZI SUPERFICIALI (NORTON ESISTENTI); E' 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 ~~essere realizzate con fondo inerbito~~ **GARANTIRE LA PERMEABILITA' DEL SUOLO**; ~~le piazzole per autocaravan e roulottes devono parimenti essere realizzate con fondo inerbito o comunque permeabile;~~

- 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.**

5. **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.**
6. **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

1. 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.
2. 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

- sugli edifici di classe 1, 2 e 3

5. Non è altresì consentita la realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione 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.
6. 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

1. 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 (OSS N. 1108, 1115, 1123)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

1. **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

1. Non è ammesso l'insediamento di nuove aziende a rischio di incidente rilevante nel territorio comunale.

2. 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.
3. Il piano di sicurezza e le costanti modifiche ed aggiornamenti dovranno essere comunicati all'Autorità Locale di Protezione Civile.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Ove l'attività venga dismessa, senza trasferimento nell'ambito comunale, gli indici di cui al comma 8 sono ridotti del 30%.
10. 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 - (OSS. NN. 206, 788, 1076, 1109, 1123, 1132, TESTO AGGIORNATO CON DISPOSIZIONI NORMATIVE VIGENTI ENTRATE IN VIGORE DOPO L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

1. Il presente R.U. disciplina l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, ~~indicando limiti e condizioni a tale istallazione~~ **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 ~~2 del D.M. 19/02/2007~~ **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 ~~e nel tessuto storico ed antico~~ **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 E' 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 NON DOVRANNO RISULTARE VISIBILI 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, ~~non è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici a terra di potenza superiore a 20 Kw nelle seguenti aree~~ **LE INSTALLAZIONI PER L'ENERGIA EOLICA SONO REGOLATE E CONSEGUENTEMENTE ABILITATE IN RELAZIONE AI DISPOSTI**:

~~1. Siti Inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO,~~

~~2. Aree e beni immobili di notevole interesse culturale come individuati ai sensi degli ex artt. 10 e 11 del D.Lgs 42/04;~~

~~3. Aree e immobili vincolati ex art. 136 del D.lgs 42/04 (ex lege 1497);~~

~~4. Ambiti complessi di cui agli artt. da 48 a 54 delle presenti norme~~

~~5. Aree naturali protette (nazionali, regionali, locali),~~

~~6. SIR, SIC e ZPS~~

~~7. Zone umide ai sensi della convenzione di Ramsar~~

~~8. Aree D.O.P. (D.O.C. E D.O.C.G.) e Aree I.G.P.~~

~~9. Aree classificate a pericolosità idraulica e geomorfologica molto elevata,~~

~~10. aree adibite agli interventi di messa in sicurezza dei PAI~~

~~11. Zone vincolate ex art. 142 D.lgs 42/04 (ex Galasso)~~

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 MODALITA' 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 E' ATTIVITA' 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. ~~Gli impianti fotovoltaici a terra - di potenza tra 5 e 20 Kw non sono ammessi nelle aree di cui alle lett. a), b) c, g), i) j) del precedente comma 4~~ **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 IDONEITA' 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 PIU' 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 ALTRESI' 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).

5. **SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON UTIIZZATO A FINI AGRICOLI E' POSSIBILE L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA RINNOVABILE, INTEGRATI O SEMI INTEGRATI, SULLE COPERTURE ESISTENTI. EVENTUALI IMPIANTI A TERRA DOVRANNO ESSERE COMMISURATI SOLAMENTE ALL'EFFETTIVO FABBISOGNO ENERGETICO, QUALORA NON SODDISFATTO DALL'IMPIANTO INSTALLATO SULLE COPERTURE.** ~~Le centrali fotovoltaiche, intendendosi per tali quelle aventi potenza superiore a 200 kw, in conformità a quanto previsto dall' art. 34 del P.T.C.P. possono essere realizzate solo nel tessuto produttivo, nelle aree degradate (cave, discariche, aree bonificate) e nel territorio aperto ad eccezione delle aree indicate nel precedente comma 4 e delle "aree ad esclusiva attività agricola".~~

6. ~~Le installazioni per l'energia eoluca non potranno eccedere ml 12 misurati sulla struttura di sostegno escluso il rotore e non potranno essere realizzate nelle aree di cui al precedente comma 4.~~

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 NE' A FINI AZIENDALI, NE' PER ALTRI USI E DESTINAZIONI E, PERTANTO, DOVRANNO ESSERE SMANTELLATE O DEMOLITE A SECONDA DELLA TIPOLOGIA DEI MATERIALI CHE LE COMPONGONO. RISULTA FATTO SALVO L'IMPIANTO DI CONNESSIONE ALLA RETE DI DISTRIBUZIONE (PARTE DI CABINE E LINEA AEREO/INTERRATA), CHE RESTERA' NELLA DISPONIBILITA' DELLA RETE NAZIONALE.

Art. 118 - Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili nel territorio rurale - ***articolo modificato a seguito dell'emendamento prot. n. 34110 del 25/03/2011 alla D.C.C. n. 72/2011*** **(OSS. N. 206, 405, 788, 1076, 1109, 1123, TESTO AGGIORNATO CON DISPOSIZIONI NORMATIVE VIGENTI ENTRATE IN VIGORE DOPO L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO)**

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

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.).

2. ~~La produzione di energia non dovrà risultare a livello reddituale superiore al 50% del reddito complessivo dell'azienda agricola, pena la decadenza dello status di impresa agricola. Il volume d'affari deve essere calcolato senza tenere conto degli incentivi erogati per la produzione di energia rinnovabile.~~

3. Fermo restando il rispetto di quanto ~~indicato nel precedente art. 117 in relazione ai siti non idonei per ciascuna tipologia di impianto,~~ **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 ATTIVITA' CON QUELLA PRIMARIA AGRICOLA.**

4. ~~Fermo restando il rispetto di quanto indicato nel precedente art. 117 in relazione ai siti non idonei per ciascuna tipologia di impianto, le sole aziende agricole di elevata e media capacità, come definite dal successivo art. 126, possono, previa predisposizione ed approvazione di apposito P.A.P.M.A.A., adottare gli opportuni adeguamenti e effettuare i necessari interventi per dimensionare la produzione di energia da fonti rinnovabili sia per le proprie esigenze che per la cessione in rete.Tali impianti, ove fotovoltaici, non potranno superare la potenza di un Mw ed una estensione pari al 5% della S.A.U. Le aziende con S.A.U. inferiori a 20 ha dovranno localizzare gli impianti tenendo conto di possibili accorpamenti funzionali con eventuali impianti confinanti.~~

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 ~~7~~ 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 i prodotti aziendali; potranno essere utilizzate anche biomasse provenienti da produzioni esterne, purché entro i limiti insiti nella definizione di "filiera corta", in misura non superiore al 20% del prodotto aziendale. Le aziende a prevalente indirizzo forestale dovranno dotarsi di uno specifico piano di gestione, finalizzato alla verifica della sostenibilità dell'approvvigionamento ~~e potranno integrare la produzione aziendale con l'acquisto di biomassa legnosa da produttori esterni, purché entro i limiti insiti nella definizione di "filiera corta", in misura non superiore al 20% del prodotto aziendale~~.

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, 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)** ~~fino ad un massimo del 75% della copertura;~~
- **LA DISPOSIZIONE A TERRA DI PANNELLI SOLARI DOVRA' AVVENIRE SU TERRENI NON COPERTI DA VEGETAZIONE ARBOREA O ARBUSTIVA DENSA;**
- ~~**la realizzazione di strutture edilizie ex novo, sulla cui copertura sono da posizionare pannelli solari, sarà computata all'interno delle volumetrie necessarie per la conduzione della azienda agricola e soggetta alla presentazione di P.A.P.M.A.A.**~~
- ~~**la disposizione a terra di pannelli solari dovrà avvenire su terreni non coperti da vegetazione arborea o arbustiva densa, ovvero su aree degradate o abbandonate e non più funzionali alla attività agricola.**~~
- 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.
- ~~Dovranno essere garantite fasce o gruppi di vegetazione tampone arborate ed arbustate a contorno degli impianti ed in localizzazioni interne ad interrompere la "monotonia" degli impianti; la dimensione di tali fasce o gruppi tampone non potrà in ogni caso essere inferiore a 1.000 mq ovvero al 20% della superficie coperta da pannelli, con larghezza di almeno 20 metri. Per impianti che prevedono impegni di suolo superiori a 5.000 mq dovranno essere garantiti almeno 500 mq di fasce tampone ogni "modulo tecnologico" di 3.000 mq.. Tale superficie comprende l'ingombro dovuto ai moduli fotovoltaici nonché ai locali tecnici ove dovranno alloggiare le apparecchiature necessarie per il funzionamento dell'impianto. Non sono invece considerate le fasce tampone a copertura vegetale.~~ **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 PIU' FILE.**
- ~~La lunghezza totale della rete di collegamento alle cabine primarie non può eccedere ml. 2.000.~~
- 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.

~~10. I terreni su cui saranno posizionati gli impianti per la produzione di energie rinnovabili non muteranno la loro destinazione agricola, rimanendo ad essa vincolati in virtù di uno specifico atto d'obbligo da sottoscrivere da parte dell'azienda agricola con l'Amministrazione Comunale.~~

- metri 5 dalle abitazioni sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni, tale distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5;
- metri 1 se questa altezza è uguale o inferiore a metri 5;

e. le distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada.

7. Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate:
   - le esigenze produttive;
   - la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;
   - i materiali utilizzati;
   - l'indicazione, su planimetria catastale, dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
   - la data di rimozione. Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura. Per le serre di utilizzo pluriennale, con ciclo massimo 5 anni, si dovrà comunicare il periodo effettivo di utilizzo entro ogni anno solare e le porzioni che saranno aperte o smontate durante il momento di riposo. In ogni caso, durante il periodo di riposo, si dovranno eliminare residui ed attrezzature dal terreno.
   - Le serre ~~temporanee~~ con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi.

Art. 132 - Annessi agricoli per la coltura amatoriale ~~e annessi amatoriali nelle aree ortive~~ (OSS. NN. 17, 68, 76, 111, 114, 116, 117, 127, 131, 138, 142, 222, 335, 654, 788, 896, 1076, 1109, 1123, Commissione Tecnica VAS)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

1. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo sono strutture costruite interamente in legno ancorate al suolo ~~senza opere di fondazione~~, **O SU BASAMENTO** ~~basamenti e/o opere permanenti in muratura~~, 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.
2. ~~L'installazione di tali annessi agricoli è consentita nelle aree del territorio rurale nonché nelle aree ortive di cui all'art. 92 comma 3 ed all'art. 142 delle presenti norme.~~ **NON E' CONSENTITA LA REALIZZAZIONE DEGLI ANNESSI DI CUI AL PUNTO 1 NELLE SUB UNITA' DI PAESAGGIO DELLA FASCIA COSTIERA C2_2_2, C2_2_3;**
3. ~~L'installazione è ammessa, previa demolizione delle eventuali consistenze abusive esistenti, se non sussistono sul fondo costruzioni legittime utilizzabili allo stesso scopo. L'installazione dell'annesso agricolo temporaneo è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione stabile legittima di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite ai sensi dei successivi commi: in tal caso dalla superficie utile lorda (Sul) dell'annesso agricolo temporaneo deve essere detratta quella della costruzione stabile legittima già presente:~~
4. Il posizionamento dell'annesso deve essere contestualizzato con l'assetto agrario esistente.

5. I soggetti abilitati all'installazione degli annessi agricoli di cui al presente articolo sono:
   a. gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo;
   b. i soggetti gestori delle "Zone di Ripopolamento e Cattura" (Z.R.C.) regolarmente istituite dagli Enti territorialmente competenti.
6. La superficie degli annessi agricoli non può comunque superare i 40 mq di Sul ~~compresa~~ **ESCLUSA** la superficie eventualmente occupata da tettoie **REALIZZABILI AL MASSIMO SU DUE LATI DELL'ANNESSO** ~~ed li è determinata in funzione dei seguenti parametri~~:
   a. annesso con superficie massima di mq. ~~25~~ **30** alle seguenti condizioni:

Superficie minima in coltivazione (mq)	**Tipo di coltivazione**
~~1000~~ 2000	Orto; Vivaio
~~2000~~ 4000	Vigneto; Frutteto
~~3000~~ 6000	Oliveto
~~8000~~	~~Seminativo~~

   b. annesso con superficie massima di mq. 40 alle seguenti condizioni:

Superficie minima in coltivazione (mq)	**Tipo di coltivazione**
~~2000~~ 4000	Orto; Vivaio
~~4000~~ 8000	Vigneto; Frutteto
~~5000~~ 10000	Oliveto
~~10000~~	~~Seminativo~~

   c. Nelle zone a esclusiva funzione agricola i parametri di superficie minima in coltivazione di cui alle precedenti tabelle sono raddoppiati.
   d. SIA IN ZONA A PREVALENTE CHE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA LA COSTRUZIONE DI ANNESSI DI CUI AL PRESENTE COMMA, E' CONSENTITA ESCLUSIVAMENTE SU TERRENI OGGETTO DI FRAZIONAMENTO ANTERIORI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO URBANISTICO;
   e. SIA IN ZONA A PREVALENTE CHE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA LA SUPERFICIE MINIMA IN COLTIVAZIONE PUO' ESSERE CONSEGUITA ANCHE COME

SOMMA DELLE SUPERFICI DI DUE O PIU' LOTTI CONTIGUI, DETERMINANDO COMUNQUE LA REALIZZAZIONE DI UN UNICO ANNESSO.

7. Gli annessi devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche:
   - costruzione in legno;
   - copertura, a capanna o ad unica falda, con pendenza ~~del 25%;~~ **DAL 20 AL 30%**;
   - altezza media interna **SENZA CONTROSOFFITTATURA** non superiore a m 3.00.
8. Gli annessi potranno essere dotati di acqua potabile, **E SERVIZIO IGIENICO.** ~~e l'allacciamento dovrà~~ **GLI ALLACCIAMENTI E GLI SCARICHI DOVRANNO** rispettare quanto previsto nell'apposito regolamento comunale o in quello di altri Enti competenti~~. Nel caso in cui vengano utilizzate acque di derivazione pubblica, dovrà presentarsi un progetto delle opere finalizzate al recupero delle acque meteoriche afferenti alla struttura nonche' al recupero delle acque bianche di origine sanitaria.~~
9. La superficie degli annessi agricoli a servizio delle "Zone di Ripopolamento e Cattura" (Z.R.C.) non può superare i ~~15~~ **25** mq. E' consentita l'installazione di un solo annesso agricolo ~~temporaneo~~ per ogni Z.R.C. regolarmente istituita, da collocarsi all'interno della zona. ~~L'efficacia~~ **IL RILASCIO** del titolo abilitativo è in ogni caso subordinato alla ~~produzione~~ **PRESENTAZIONE** di idonee garanzie per la rimozione dell'annesso alla scadenza dei termini temporali di validità **DELLA AUTORIZZAZIONE** della Z.R.C..
10. 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; sono fatte salve **LE DEROGHE SECONDO** le disposizioni normative vigenti al momento del frazionamento.
11. L'installazione degli annessi, di cui al presente articolo, è soggetta a permesso a costruire, previa presentazione di una istanza **CORREDATA DA SPECIFICA RELAZIONE AGRONOMICA E DA UN PROGETTO CHE DIMOSTRI** ~~e di un progetto che dimostri~~ la effettiva necessità delle realizzazioni e le finalità ad esse correlate.
12. 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 L.R. 1/2005 e a suoi Regolamenti di attuazione, 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;
    ~~d. le opere finalizzate al recupero delle acque meteoriche afferenti alla struttura al recupero delle acque bianche di origine sanitaria.~~
13. 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 anche:
    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 ~~anche~~ parziale del fondo, ~~fondo~~ ovvero in caso di modifica dell'assetto colturale del fondo stesso, ovvero nel caso che vengano meno i minimi previsti dalle precedenti tabelle;

c. le relative forme di garanzia;

d. la verifica di conformità alle norme generali e del presente regolamento.

Art. 133 – Manufatti precari (OSS. NN. 335, 1109, 1123)

1. 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 ~~un anno~~ **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.

2. L'installazione dei manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita, previa comunicazione al Comune.

3. ~~L'installazione dei manufatti precari è ammessa solo a condizione che nel fondo agricolo non esistano già costruzioni stabili o temporanee utilizzabili allo stesso scopo e che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano rimosse~~.

4. Nella ~~istanze~~ **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.

5. 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

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 (OSS. N. 1123)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

1. **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 DISCIPLINATI DAL PIANO ITTICO PROVINCIALE SECONDO LE MODALITÀ IVI PREVISTE.**
2. **A SERVIZIO DI TALI IMPIANTI SONO AMMESSI SOLO VOLUMI TECNOLOGICI E STRUTTURE COPERTE APERTE DELLA SUPERFICIE MASSIMA PARI A MQ 12,00.**

CAPO III - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 135 – Interventi sugli edifici ad uso agricolo (OSS. NN. 333, 335, 654, 788, 893, 1076, 1123)

1. 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.
2. 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.
3. 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 ~~o porticati~~ compresi nell'involucro esistente e la cui superficie non dovrà essere superiore al 20% della superficie utile **ABITABILE** del piano;

ART. 135BIS – INTERVENTI POSSIBILI SUGLI EDIFICI APPARTENENTI ALLE CLASSE TIPOLOGICHE "ENTE MAREMMA"

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

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"**

1. **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.**
2. **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.

3. **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.**

4. **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 (OSS. NN. 206, 248, 333, 335, 346, 377, 487, 541, 556, 560, 562, 563, 590, 645, 654, 969, 1109, 1123)

1. **SI DEFINISCONO EDIFICI AD USO NON AGRICOLO QUELLI APPARTENENTI A PROPRIETA' FONDIARIE NON COSTITUENTI E/O RICONDUCIBILI AD AZIENDE AGRICOLE E/O UNITA' PRODUTTIVE AGRARIE;**
2. 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 ~~dello stesso fondo~~ **DELLA STESSA AREA DI PERTINENZA** fino ad un massimo di 350 mc; **TALE LIMITE PUO' ESSER SUPERATO IN CASO DI TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE ESISTENTI RICADENTI ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI;**
3. 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 MODALITA' DI INTERVENTO E' AMMISSIBILE ANCHE IN EDIFICI RICADENTI IN AREA AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA PURCHE' SIA DIMOSTRATO CHE GLI STESSI NON SIANO MAI STATI UTILIZZATI PER FINALITA' RURALI.** Le unità abitative dovranno in ogni caso avere una superficie non inferiore a quella stabilita dall'art. 81 comma 8.
4. 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

~~stabili la cui volumetria ecceda per almeno 3 volte i parametri previsti~~ nel P.T.C.P. vigente al momento della presentazione della istanza.

5. ~~In caso di mancato rispetto della correlazione tra gli interventi fissati dal programma aziendale.~~ Nel caso di P.A.P.M.A.A. **CHE NON ASSUMONO VALORE DI PIANO ATTUATIVO, MA** che preved~~e~~ONO **COMUNQUE** interventi edificatori superiori ai limiti previsti dal vigente P.T.C.P., tale programma non potrà avere durata inferiore ai 15 anni (art. 13 LRT 13/2003).

CAPO V – AGRITURISMO

Art. 140 – Disposizioni generali (OSS. N. 1076)

1. 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.
2. Sono attività agrituristiche quelle definite dalla legislazione vigente.
3. 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.
4. ~~Nelle zone ad esclusiva funzione agricola deve essere strettamente osservato il principio di una marcata complementarietà delle attività agrituristiche rispetto a quelle agricole qualificanti il territorio.~~

Art. 141 - Attività agrituristica (OSS. NN. 811, 1123)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

1. L'apertura di nuove strutture agrituristiche o la modifica delle attività già in essere e' effettuata secondo le modalità di legge.
2. 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 ~~D.I.A.~~ **S.C.I.A.** (o altro titolo equivalente ai sensi di legge) per l'inizio della attività agrituristica.
3. **NON E' AMMESSA L'ATTIVITA' DI OSPITALITA' IN SPAZI APERTI NEI SEGUENTI SISTEMI E SUB-SISTEMI TERRITORIALI**: **C2.2.1, C2.2.2, C2.2.3, C.2.3, Pi 2.1.1, 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, R7.2.1**.

CAPO VI - USI PARTICOLARI

Art. 142 - Aree destinate a coltivazione orticola per l'autoconsumo ~~o per scopi economici non prevalenti~~ (OSS. NN. 10, 11, 66, 67, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 98, 105, 110, 118, 120, 126, 128, 130, 154, 180, 221, 230, 906, 1123)

11. 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.
12. Per quanto non previsto dalle presenti norme si rinvia alla Legge Regionale ed alla scheda specifica del P.T.C. vigente.

Art. 144 - Risicoltura

1. 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.
2. 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.
3. 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 (OSS. N. 1123)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

1. **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.**
2. **LA REALIZZAZIONE DI TALI ALLEVAMENTI E' CONSENTITA NELLE UNITA' 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 (OSS. NN. 788, 1076, 1109, 1123)

1. Onde garantire la continuità ecologica e agraria, nel territorio rurale sono consentite solo recinzioni finalizzate a:
   a. ~~garantire sicurezza agli edifici la cui destinazione d'uso implichi la presenza non occasionale di persone (residenza, attività ricettive, esercizi di ristoro, ecc.), interessando esclusivamente le "aree di pertinenza" dell'edificio intese come le aree intimamente connesse all'edificio ed in rapporto di continuità fisica e funzionale con il medesimo quali ad esempio aie, cortili, giardini, spazi per la sosta veicolare ecc.~~
   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**~~.cani in aree che distino almeno 500 ml in linea d'aria da residenze o da altri edifici ad uso ricettivo, ricreativo, sociale, di ristoro;~~

ART. 146 – DISCIPLINA DI IMPIANTI PER ANIMALI NEL TERRITORIO APERTO (OSS. NN. 123, 788, 798, 864, 896, 907, 1021, 1022, 1076, 1123)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

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.**

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.**

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 15 MQ PER ANIMALE E DI UN ANNESSO PARI A MQ 30 PER LA RIMESSA DELLE ATTREZZATURE, LA CONSERVAZIONE DEGLI ALIMENTI E DEI MEDICINALI E DI UN FIENILE CON ALTEZZE NON SUPERIORI A QUANTO PREVISTO ALL'ART. 130 DELLE PRESENTI NORME;**
   - **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;**
- **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.**

6. **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 REALIZZATO IN RETE METALLICA E PALETTI IN LEGNO O FERRO VERNICIATO DELL'ALTEZZA DI MT 1,80 E CON LA POSSIBILITA' 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 CON SIEPI DI PIANTE AUTOCTONE PER LIMITARE L'IMPIANTO VISIVO DEI SUDDETTI MANUFATTI;**
7. **PER I CRITERI INSEDIATIVI SI RINVIA A QUANTO DISCIPLINATO ALL'ART. 130.**

Art. 147 - Impianti sportivi ed altre opere autonome a corredo degli edifici (OSS. NN. 335, 459, 528, 788, 859, 1076)

1. 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;
   - ~~**impianti sportivi polivalenti.**~~

1BIS. PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI, FATTO SALVO IL RISPETTO DELLE CONDIZIONI DI CUI AL SUCCESSIVO COMMA, SONO AMMESSE UNICAMENTE PISCINE.

TITOLO I - NORME TRANSITORIE

Art. 169 – Procedimenti in itinere

1. Sono fatte salve le varianti al P.R.G. già adottate alla data di adozione del Regolamento Urbanistico in corso.
2. 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 - *articolo modificato a seguito della D.C.C. n. 77/2011* – (OSS. NN. 173, 206, 234, 313, 346, 385, 414, 415, 417, 588, 645, 700, 712, 862, 970, 1000, 1123)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

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. I TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI PRIMA DELL'ADOZIONE DEL RU, PRIMA DEL TERMINE DELLA LORO EFFICACIA, POSSONO ESSERE ULTIMATI MEDIANTE VARIANTI, ANCHE SOSTANZIALI, CONFORMI ALLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE.**

Art. 171 – ~~Aree sottoposte~~ AMBITI SOTTOPOSTI a Piani attuativi e progetti unitari ~~già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente~~ ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati. (OSS. N. 88, 335, 554, 555, 588, 645, 721, 730, 862, 1123)

Art. in riadozione con DCC n. ____ del _____

1. Sono confermate e fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, fatto salvo quanto specificato al successivo comma 2 – le previsioni di Piani attuativi e progetti unitari, **ED ALTRI STRUMENTI URBANISTICI DI DETTAGLIO AD ESSI EQUIPARATI**, approvati in applicazione ~~delle previsioni del previgente P.R.G.C.~~ **DELLA PREVIGENTE DISCIPLINA DI PRG**, ~~con interventi già realizzati, in corso o in via di realizzazione~~ **I CUI INTERVENTI, IN PARTE REALIZZATI, SIANO IN CORSO DI COMPLETAMENTO** 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 conformità con le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico. Sono altresì confermati e fatti salvi i contenuti degli strumenti ~~complessi di programmazione attuativa~~ **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 DI VICINATO/DIREZIONALE COMPUTATA AI FINI DEL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO; NUOVE UNITÀ IMMOBILIARI PRODUTTIVE NON POSSONO AVERE UNA SUL INFERIORE A MQ. 400, NON SONO AMMESSE ATTIVITÀ DI MEDIA E GRANDE DISTRIBUZIONE DI VENDITA. AL PRESENTE INTERVENTO SI APPLICA IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DI CUI ALL'ART. 26 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.**

LE RELATIVE PERIMETRAZIONI SONO INDIVIDUATE CON APPOSITO SEGNO GRAFICO (PRG_RU1) NEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI PR_02 E PR_03.

2. Sono ~~recepite e~~ riproposte dal Regolamento Urbanistico, con le necessarie modifiche e/o integrazioni **AL FINE DI RENDERLI COERENTI CON IL MEDESIMO REGOLAMENTO**, le previsioni della previgente strumentazione urbanistica, riferite a Piani Attuativi ~~e Progetti Unitari~~ **O INTERVENTI DIRETTI**~~, valutati e fatti salvi dal Piano Strutturale e non adottati al momento dell'adozione del RU.~~ **IN FASE DI ISTRUTTORIA ANTECEDENTEMENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO, A SUO TEMPO VALUTATI E FATTI SALVI DAL PIANO STRUTTURALE.**

IN PARTICOLARE I PIANI ATTUATIVI DI CUI AL PRESENTE COMMA SONO:

- PIANO DI RECUPERO IN VIA DE BARBERI NEL CAPOLUOGO CHE PRODUCE UNA SUL AGGIUNTIVA DESUNTA DI MQ. 665 RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE, COMPUTATA AI FINI DEL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO, OLTRE AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON ANCORA RECUPERATO, PER CUI SI IPOTIZZA UNA SUL PARI A MQ 600 ANCH'ESSA COMPUTATA AI FINI DEL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO;

- 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.

- 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.

LA DISCIPLINA DEI SUDDETTI PIANI ATTUATIVI È INTEGRATA DAI SEGUENTI PARAMETRI E CONDIZIONI:

- IL PARAMETRO DELLA VOLUMETRIA È TRASFORMATO IN SUL NELLA MISURA DI UN TERZO;

- LA DIMENSIONE MEDIA MINIMA DEGLI ALLOGGI È QUELLA DISCIPLINATA ALL'ART. 81 DELLE PRESENTI NORME;

- GLI INTERVENTI SONO ASSOGGETTATI AL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DI CUI ALL'ART. 26 DELLE PRESENTI NORME.

Le relative perimetrazioni sono individuate con apposito segno grafico **(PRG_RU2)** negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 ~~**su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. La disciplina riferita a ciascuna delle aree di trasformazione o di riqualificazione o di recupero è contenuta nelle rispettive "schede normative di indirizzo progettuale" di cui all'allegato PR_06.**~~

~~**3. Fermo restando quanto specificato ai commi 1 e 2, le previsioni degli altri Piani attuativi approvati e/o variati in data antecedente all'approvazione del previgente P.R.G.C. ed ancora vigenti alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico sono confermate per le sole parti attuate. Nelle aree in cui tali strumenti urbanistici di dettaglio non hanno trovato attuazione si applicano direttamente le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico.**~~

Art. 172 – Attività agricole esistenti nelle aree urbane

1. 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.
2. 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.
3. 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.

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.

- **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 DI VICINATO/DIREZIONALE COMPUTATA AI FINI DEL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO; NUOVE UNITÀ IMMOBILIARI PRODUTTIVE NON POSSONO AVERE UNA SUL INFERIORE A MQ. 400, NON SONO AMMESSE ATTIVITÀ DI MEDIA E GRANDE DISTRIBUZIONE DI VENDITA. AL PRESENTE INTERVENTO SI APPLICA IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DI CUI ALL'ART. 26 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.**

LE RELATIVE PERIMETRAZIONI SONO INDIVIDUATE CON APPOSITO SEGNO GRAFICO (PRG_RU1) NEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI PR_02 E PR_03.

2. Sono ~~recepite e~~ riproposte dal Regolamento Urbanistico, con le necessarie modifiche e/o integrazioni **AL FINE DI RENDERLI COERENTI CON IL MEDESIMO REGOLAMENTO**, le previsioni della previgente strumentazione urbanistica, riferite a Piani Attuativi ~~e Progetti Unitari~~ **O INTERVENTI DIRETTI**~~, valutati e fatti salvi dal Piano Strutturale e non adottati al momento dell'adozione del RU.~~ **IN FASE DI ISTRUTTORIA ANTECEDENTEMENTE L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO, A SUO TEMPO VALUTATI E FATTI SALVI DAL PIANO STRUTTURALE.**

IN PARTICOLARE I PIANI ATTUATIVI DI CUI AL PRESENTE COMMA SONO:

- PIANO DI RECUPERO IN VIA DE BARBERI NEL CAPOLUOGO CHE PRODUCE UNA SUL AGGIUNTIVA DESUNTA DI MQ. 665 RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE, COMPUTATA AI FINI DEL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO, OLTRE AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON ANCORA RECUPERATO, PER CUI SI IPOTIZZA UNA SUL PARI A MQ 600 ANCH'ESSA COMPUTATA AI FINI DEL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO;

- 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.

- INTERVENTO DIRETTO RESIDENZIALE POSTO IN VIA CASTIGLIONESE NEL CAPOLUOGO CHE PRODUCE UNA SUL AGGIUNTIVA DESUNTA DI MQ. 230 RESIDENZIALI DI NUOVA