



COMUNE DI CECINA  
PROVINCIA DI LIVORNO

REGOLAMENTO URBANISTICO 2014



adozione: CC n.88 del 08.11.2013  
approvazione: CC n. 16 del 27.03.2014

variante 1 adozione: CC n.96 del 27.11.2014  
variante 1 approvazione: CC n.51 del 11.06.2015

**Sindaco:**  
Stefano Benedetti

**Assessore all'Urbanistica**  
Giamila Carli

**Segretario generale:**  
Salvatore Giangrande

**Progetto**  
Marco Baggiani

**Responsabile del Procedimento**  
Paolo Danti

**Garante della Comunicazione**  
Tiziana Fantozzi

**Collaboratori Settore Gestione del Territorio:**  
Luca Nardi, Alessandra Baggiani,  
Giada Serino, Fabio Carmignani,  
Nicola Dreini, Rico Frangioni, Andrea  
Andreoni, Andrea Profeti

**Collaboratori:**  
Renato Gori, Alessandra Cheli,  
Fiordilinda Boi

**Collaborazione scientifica**  
Univ. Studi di Firenze  
Dipartimento di urbanistica e  
pianificazione del territorio  
Coordinatore: Claudio Saragosa  
Carlo Natali, Daniela Poli.  
Tommaso Borghini, Michela Chiti,  
David Fantini, Chiara Nostrato,  
Marcella Tatavitto

**Indagini geologiche ed idrauliche**  
Univ. Studi di Pisa  
Dip. Ingegneria Civile  
Stefano Pagliara  
Geol. Fabrizio Fanciulletti

Norme Tecniche di Attuazione  
VARIANTE 1

Allegato

## INDICE

### TITOLO I – RIFERIMENTO GENERALI E DEFINIZIONI

Art. 1	Riferimenti al Piano Strutturale	pag. 4
Art. 2	Riferimento alla Legge Urbanistica Regionale 1/2005	6
Art. 3	Perequazione	urbanistica 8
Art. 4	Elaborati del Regolamento	Urbanistico 9
Art. 5	Consultazione del Regolamento	Urbanistico 10
Art. 6	Rapporto tra le vigenti previsioni urbanistiche, piani attuativi, regolamenti, atti abilitativi ed il regolamento	urbanistico 11
Art. 7	Parametri urbanistici –	Definizione 13
Art. 8	Tipi di	intervento 15
Art. 9	Interventi sul suolo – Movimenti di terra	16
Art. 10	Interventi sugli edifici esistenti e nuove costruzioni nei sottosistemi insediativi	17
Art. 11	Tutela del verde	privato 20
Art. 12	Posti	auto 21
Art. 13	Aspetto esteriore dei fabbricati – Materiali da costruzione	25
Art. 14	Rischio idraulico-geologico-sismico – Fattibilità degli interventi	26
Art. 15	Fasce di rispetto stradale, ferroviario, tecnologico, pozzi	28
Art. 16	Norme generali relative ai sottosistemi ambientali A1-A3-A4-A5-A6	31
Art. 17	Interventi individuati nelle schede urbanistiche	36

### TITOLO II –NORME GENERALI PER I SOTTOSISTEMI-AMBIENTALI

Art. 18	Norme per il sottosistema ambientale A1 del parco del fiume Cecina	37
Art. 19	Norme per il sottosistema ambientale A2 della pineta a mare (I Tomboli)	39

Art. 20	Norme per i sottosistemi ambientali A3, A4, A5, A6 40
Art. 21	F3/4a – Sub Sistema del Villaggio Scolastico 42

### TTITOLO III –MODIFICAZIONI EDILIZIE

Art. 22	Modificazioni edilizie – aspetti generali 43
Art. 23	Modificazione edilizia 1 “Restauro e risanamento conservativo degli edifici e dei luoghi di valore storico-testimoniale” 45
Art. 24	Modificazione edilizia 2 “Salvaguardia dei fronti edilizi” 46
Art. 25	Modificazione edilizie 3 “Riqualficazione degli edifici” 49
Art. 26	Modificazione edilizia 4 “Rinnovo e sostituzione degli edifici” 52
Art. 27	Modificazione edilizia 5 “Ampliamenti e sopraelevazione degli edifici” 54
Art. 28	Modificazione edilizia 6 “Adeguamento funzionale degli alberghi esistenti” 56
Art. 29	Modificazione edilizia 7 “Conversione verso attività ricettive” UTOE 10 57
Art. 30	Modificazione edilizia 8 “Riqualficazione degli edifici esistenti nei sottosistemi ambientali” 59
Art. 31	Modificazione edilizia 9 “Interventi sugli edifici esistenti e di nuova realizzazione destinati ad attività urbane e produttive” 61
Art. 32	Edilizia Residenziale Sociale 64

All. 1	Disciplina della Valutazione Ambientale Strategica 66
All. 2	ANPIL 67
All. 3	Corrispondenza aree, tessuti ed edifici del presente Ru con il DM144/68 70
All. 4	Dimensionamento del RU 71

## TITOLO I – Riferimenti generali e definizioni

### Art. 1 – Riferimenti al Piano Strutturale

**1.0** - Il presente **Regolamento Urbanistico (RU)** è redatto in attuazione del **Piano Strutturale(PS)**, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.38 del 9 marzo 2004.

**1.1** - Per “**attività per il commercio**”, ricomprese nell’art.4 delle NTA del PS tra le attività produttive, debbono intendersi tutte le attività urbane, così come definite dalle lett.a2), b), e) ed f), di Sul superiore a mq.120,00

**1.2** - Per “**attività di servizio alle imprese**”, ricomprese nell’art.4 delle NTA del PS tra le attività produttive, debbono intendersi le attività urbane lett. c) e d);

**1.3** - Per attività per la “**cura personale**”, ricomprese nell’art.4 delle NTA del PS tra le attività urbane, lett. e), debbono intendersi:

a - saloni di barbiere e parrucchiere;

b - istituti di bellezza;

c - centri per il benessere fisico, studi medici, poliambulatori, di cura ed assistenziali in genere;

d - farmacie;

e - servizi veterinari e di cura degli animali da compagnia;

f - lavanderie a gettone;

g - autolavaggi a gettone.

La variazione di utilizzo delle unità immobiliari all’interno delle categorie suddette, non costituisce cambio di destinazione d’uso.

**1.4** - le **attività ricettive**, di cui alla lett. a) dell’art.4 del PS, si suddividono in:

*a1 - alberghi;*

*a2 - residenze turistiche-alberghiere.*

**1.5** - **Nelle schede urbanistiche, con destinazione d’uso non esclusivamente ricettiva**, nelle quali è prevista la realizzazione di attività ricettive lett.a1) di Sul uguale o superiore a mq. 800,00, è **consentito**, per un massimo di Sul pari ad 1/3 di quella destinata ad a1), **la realizzazione di attività ricettive**, di cui all’art.4 **lett. b)** del PS, secondo i disposti della LRT 42/2000 s.m.i. e dell’art. 22, punti 7.0 e 8.0 delle presenti Norme .

**1.6** - L’attività di “**affitta camere**”, di cui all’art.4 lett. b) del PS, è esercitabile negli edifici destinati a residenza, conformemente alla LR.n.42/2000 e relativo Regolamento di Attuazione.

**1.7** - Per “**attività artigianali di ridotte dimensioni...**”, **lett. f)** ricomprese nelle “*Attività urbane*” dell’art.4 delle NTA del PS, si intendono quelle di Sul inferiore a mq.120,00.

Per “**... non moleste e rumorose**”, si intendono quelle che non comportano rumore ed emissione di polveri od altri inquinanti in atmosfera, o che mettano in atto tutti gli accorgimenti necessari alla tutela della quiete e salute pubblica in conformità alle leggi e regolamenti vigenti in materia in relazione alle specifiche lavorazioni effettuate o che si intendano effettuare, previo nulla osta rilasciato da ASL e/o ARPAT competenti.

**1.8** - Per “**...correlate direttamente alle attività agricole...**”, di cui agli artt.14,15,16 e 17 delle NTA del PS, **si intendono** quelle attività esercitate in forma prevalente da imprenditori agricoli singoli o associati e Consorzi Agrari, relative alla conservazione/trasformazione/commercializzazione diretta di prodotti agricoli e per l’agricoltura.

**1.9** - **Le attività urbane**, di cui all’art.4 delle NTA del PS, **si suddividono in:**

- **attività commerciali** - lett. a1), a2) e b) e tutte quelle soggette a titolo abilitativo commerciale;

- **attività direzionali** - lett. c), d), e) ad eccezione di quelle artigianali o soggette a titolo abilitativo commerciale.

#### **2.0 - Schemi Urbanistici/edilizi Direttori**

Interessano ambiti territoriali omogenei per caratteristiche urbanistico-edilizie da sottoporre a riqualificazione non individuati come Piani Urbanistici Attuativi(PUA) dal RU.

Tali Schemi sono proposti e redatti dal Comune o dai privati ed approvati, con relativo schema di convenzione, dal Consiglio Comunale quali atti di indirizzo vincolanti propedeutici al rilascio dei permessi di costruire relativi ad opere di urbanizzazione, edifici, servizi generali.  
Per gli edifici esistenti, in caso di ampliamenti superiori a mq.500,00 di Sul, può essere richiesta dal Comune la redazione di tali Schemi.

## **Art. 2 – Riferimenti alla Legge Urbanistica Regionale 1/2005**

Il RU, conformemente all'articolo 55 comma 2 della LR 1/2005, contiene:

**1)** - la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 L. 765/67 (art. 41 quinquies L. 1150/42) e dell'art. 4 D.Lgs. 285/30.04.1992. Tale perimetro è espressamente individuato nella planimetria del RU.

**2)** - la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente. Tale disciplina è contenuta nell'apposito titolo Modificazioni Edilizie delle presenti norme e trova indicazioni cartografiche dettagliate nelle planimetrie in scala 1:2.000 e 1:5.000.

**3)** - la individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati sulle quali è possibile l'edificazione di completamento o, in alcuni casi, di ampliamento degli edifici esistenti. Tali aree sono tutte espressamente individuate nelle planimetrie del RU e sono regolate da apposite schede identificate con la lett. D) allegate alle norme.

**4)** - La valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico e ai relativi approfondimenti. Tale valutazione trova indicazione cartografica nella tavola intitolata "Carta della fattibilità".

**5)** - Le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione urbanistica, sono quelli immediatamente operativi. Il RU, conformemente all'articolo 55 comma 4 della LR 1/2005, contiene inoltre:

**a)** l'individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire, di norma, mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Tali aree sono tutte espressamente individuate nelle planimetria del RU e sono regolate da apposite schede identificate con la lett. C) allegate alle norme

**b)** le infrastrutture e le relative aree;

**c)** il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche trova indicazioni cartografiche nelle relative schede normative di cui all'art.4 punto 6.

**6)** - Per quanto riguarda la disciplina della perequazione, di cui all'art.60 della L.R.1/2005, si rimanda all'art.3 delle presenti norme.

**7)** - Verificato che non sussistono ad oggi particolari problematiche riguardo alle politiche di settore si rimanda a studi successivi l'approfondimento delle stesse (art.10 comma 2° lett. a l.R.1/2005);

**8)** - La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni ineditati.

Essa garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti e persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.

Ai fini di cui al primo comma, la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" integra le previsioni del presente RU, suddividendo il territorio comunale in appositi ambiti di programmazione delle funzioni e in specifiche aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale, corrispondenti alle U.T.O.E. di cui al vigente Piano strutturale o a parti di esse e costituenti unità minime d'intervento, allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio Comunale.

In ordine alla disciplina delle funzioni, il presente RU contiene specifica normativa per sistemi insediativi e funzionali nonché "modificazioni edilizie", con la quale sono regolate le funzioni ammesse e i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio.

Tale normativa costituisce disciplina delle funzioni fino ad eventuale approvazione di apposito piano di settore Comunale, con le caratteristiche di cui ai commi precedenti del presente articolo.

Le Norme per l'Attuazione del RU articolano le categorie di destinazioni d'uso individuate dalle vigenti norme Regionali individuando apposite sub-categorie e tipologie di funzioni assimilabili, secondo quanto normato all'art. 4 del PS.

Le destinazioni d'uso sono definite dal PS secondo le classi di attività: Residenza, Strutture Ricettive, Attività Produttive (artigianali ed industriali), Attività urbane e attrezzature di interesse generale.

All'interno della destinazione di attività urbane sono state distinte:

- a.1) attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato;
- a.2) attività commerciali al dettaglio, medie strutture di vendita;
- b) attività di somministrazione e pubblici esercizi;
- c) attività di sportello, agenzie;
- d) attività direzionali e d'ufficio, studi professionali;
- e) attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;
- f) attività artigianali di ridotte dimensioni non moleste e non rumorose.

Sono state inoltre disciplinate le Attrezzature a servizio delle attività commerciali e direzionali.

Il RU, insieme al PS, precisa, per le singole aree (Sistemi, Sottosistemi, UTOE), le destinazioni d'uso ammesse.

Per le destinazioni d'uso diverse dal commercio al dettaglio, l'equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio Comunale, è garantita dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti contenuta nel RU.

Tali destinazioni d'uso sono pertanto direttamente disciplinate dalle Norme del R.U., non rendendosi per esse necessaria l'individuazione di unità minime di intervento ai sensi dell'art. 58 della LR 1/2005.

### **Art. 3 – Perequazione Urbanistica**

**1.0** - Il RU assoggetta alla disciplina della perequazione, di cui all'art.100 della LR.n.65/2014, gli interventi di trasformazione urbanistica da realizzarsi con titolo singolo convenzionato o in relazione alle schede urbanistiche C e D.

**2.0** - La disciplina è finalizzata ad una equa distribuzione dei diritti edificatori tra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nel punto precedente, con riferimento alla edificabilità attribuita dal RU a ciascuna area e tenuto conto delle condizioni fisiche del territorio, nonché di eventuali vincoli di legge.

**3.0** - In dette aree sono ripartiti, secondo criterio proporzionale tra i soggetti attuatori, anche gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento.

**4.0** - Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la SUL edificabile relativa alle singole funzioni previste nell'area di intervento;
- gli obblighi relativi alla quota di eventuale Edilizia Residenziale Sociale;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita delle aree destinate a standard;
- gli eventuali oneri di cui al successivo punto 5.0.

**5.0** - Negli interventi di cui al punto 1.0, è facoltà dell'Amm/ne Com/le, da precisare nelle singole convenzioni, richiedere la compartecipazione alla realizzazione di opere di interesse generale, con particolare riferimento alla riqualificazione o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione e viabilità generale prevista nel territorio Comunale.

**6.0** - In particolare la scheda urbanistica D94 contiene al suo interno una disciplina che, unitamente alla scheda C10, propone un sistema di perequazione puntuale attraverso aree di “decollo” (D94 a e b) ed aree di “atterraggio” (C10).

**7.0** - I diritti edificatori relativi ad aree, ad eccezione della viabilità pubblica esistente e mantenuta con tale destinazione, che all'atto dell'approvazione dei PUA risulteranno di proprietà pubblica, spetteranno alle Amministrazioni proprietarie.



## Art. 4 – Elaborati del Regolamento Urbanistico

Il RU è composto degli elaborati di seguito indicati:

### QUADRO CONOSCITIVO

TAV_QC.00	Aggiornamento base topografica anno 2010
TAV_A.01	Ricostruzione dell'uso del suolo al 1821 (Catasto Leopoldino)
TAV_QC.02	Carta delle trame agrarie al 1954
TAV_QC.03 – 04	Carta dell'uso del suolo al 1996 – 2010 (1:10.000)
TAV_QC.05 – 13	Periodizzazione del patrimonio edilizio e delle infrastrutture al 1821-201
TAV_QC.14	Carta sinottica della periodizzazione del patrimonio edilizio e delle infrastrutture viarie (1821-1880-1940-1954-1978-1988-1996-2003-2010)
TAV_QC.15	Carta sinottica della periodizzazione del suolo urbanizzato (1821-1880-1940-1954-1978-1988-1996-2003-2010)
TAV_QC.16	Carta della densità abitativa
TAV_QC.17	Carta della distribuzione della popolazione per classi d'età significative
TAV_QC.18	Carta dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo
TAV_QC.19	Carta delle comparazioni dei vari tematismi di origine anagrafica con la distribuzione di servizi e di attrezzature
TAV_QC.20	Carta degli standard urbanistici
TAV_QC.21	Carta ricognitiva dei vincoli

### PREVISIONI DI REGOLAMENTO URBANISTICO

TAV_P.01	Previsioni di Regolamento Urbanistico – nord
TAV_P.02	Previsioni di Regolamento Urbanistico – centro
TAV_P.03	Previsioni di Regolamento Urbanistico – sud
TAV_P.04	Previsioni di Regolamento Urbanistico – centro abitato Cecina sud
TAV_P.05	Previsioni di Regolamento Urbanistico – centro abitato Cecina centro
TAV_P.06	Previsioni di Regolamento Urbanistico – centro abitato San Pietro in Palazzi
TAV_P.07	Previsioni di Regolamento Urbanistico – centro abitato Marina di Cecina - Mazzanta

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### SCHEDE URBANISTICHE

#### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*DOSSIER MOBILITA' - MAPPE ACCESSIBILITA' - RELAZIONE SCHEMA URBANISTICO DIRETTORE UNITARIO "PARCO DEL FIUME CECINA "*

*RAPPORTO AMBIENTALE ed allegati*

### COMPONENTE GEOLOGICO – IDRAULICA

Relazione idrologico idraulica - Appendici - Studio idraulico - Relazione geologica ed allegato A “stratigrafie desunte dai sondaggi”

Studio Idrologico Idraulico: carta dei Bacini e carta delle sezioni

Inviluppo delle Altezze di Esondazione per TR = 200 anni - 30 anni (F. Cecina)

Inviluppo delle Altezze di Esondazione per TR = 200 anni – 30 anni (F. Cecina e corsi d'acqua minori)

Inviluppo delle velocità massime per TR = 200 anni - 30 anni (F. Cecina)

Inviluppo delle velocità massime per TR = 2000 anni (F. Cecina e corsi d'acqua minori).

Dati di Base

Carta Geologica

Carta Litotecnica

Carta Geomorfologica

Carta dell'Acclività

Carta Idrogeologica

Pericolosità Geologica

Pericolosità Idraulica

Vulnerabilità delle Falde

Carta delle microzone omogenee in prospettiva

Pericolosità Sismica Locale

## **Art. 5 – Consultazione del Regolamento Urbanistico**

**1.0** - La consultazione del RU avviene sui documenti di cui al precedente art. 4.

**1.1** - **In caso di non corrispondenza tra tavole in scala diversa**, prevale quanto contenuto negli elaborati in scala di maggiore dettaglio.

**1.2** - **In caso di non corrispondenza tra le indicazioni del PS e del RU**, prevalgono gli indirizzi descritti negli elaborati del PS.

**2.0** - **Qualora in cartografia non siano individuati fabbricati esistenti**, ma comunque assentiti, o non sia indicata la campitura coerente con le caratteristiche della categoria di Modificazione edilizia, a tali fabbricati **si applicano**:

1 - sottosistemi insediativi

a) modificazione M4 (art.26), se a due o più piani;

b) modificazione M5 (art.27), se ad un solo piano;

2 - sottosistemi ambientali

a) modificazione M8 (art.30), se edifici residenziali, annessi agricoli e volumetrie in genere non ricadenti nel successivo punto b);

b) modificazione M9 (art.31), se fabbricati esistenti completamente destinati ad attività urbane e produttive (art.31).

**2.1** - **Ai fabbricati esistenti del sottosistema F3/2b**, qualora non sia esplicitamente indicata modificazione M1, M2 ed M3, in coerenza con il precedente punto 2.0, si applicano le modificazioni M4, M5 o M9 se ricompresi nel sottosistema insediativo I3; M8 o M9 se ricompresi nel sottosistema ambientale A3.

**2.2** - **Nel sottosistema I4, ai fabbricati esistenti completamente destinati ad attività urbane e produttive**, nei quali l'eventuale residenza è stata realizzata in funzione delle attività medesime, se non diversamente disciplinati da specifiche schede urbanistiche, **si applica la modificazione edilizia M9** (art.31).

**3.0** - I contenuti delle tavole n.2 (I vincoli sovraordinati) del Quadro Conoscitivo del PS e n.21 del RU, hanno carattere ricognitivo e sono soggetti ad automatiche modifiche e adeguamenti qualora intervengano leggi, norme o strumenti sovraordinati.

**3.1** - Qualora siano dimostrate, con adeguata documentazione, eventuali incongruenze, si dovrà tener conto degli effettivi contenuti.

**4.0** - **Le presenti norme valgono salvo quanto specificatamente prescritto nelle singole schede urbanistiche.**

## **Art.6 – Rapporto tra le vigenti previsioni urbanistiche, Piani Urbanistici Attuativi, regolamenti e atti abilitativi, con il Regolamento Urbanistico**

**1.0 - Gli interventi relativi alle previsioni urbanistiche vigenti** alla data di adozione del presente RU, mantengono la loro efficacia quali-quantitativa e tipologica, continuando pertanto per questi ad applicarsi i disposti della strumentazione urbanistica originaria.

**1.1 - In relazione alle schede urbanistiche D** ricomprese nei sottosistemi insediativi, già convenzionate alla data di adozione del presente RU, sono consentite modifiche delle destinazioni d'uso in esse previste, fermo restando il quantitativo massimo di Sul prevista, compatibilmente con il dimensionamento della relativa UTOE.

**1.2 - In relazione alle schede urbanistiche D** ricomprese nei sottosistemi insediativi, già convenzionate alla data di adozione del presente RU è consentito, per sopraggiunti interessi pubblici, generare la modifica delle convenzioni relativamente agli impegni contenuti in tali schede alla voce "Prescrizioni Specifiche", fermo restando gli impegni economici da essi derivati.

**2.0 - Ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vigenti** si applica la disciplina definita in sede di approvazione degli stessi.

**2.1 - Le opere o gli edifici ricompresi in PUA vigenti** alla data di approvazione del I° R.U. (28.02.2007), non ancora realizzate/i alla scadenza del periodo di validità dei medesimi, possono essere effettuate/i, nel rispetto delle previsioni, norme e contenuti convenzionali originari, fino alla scadenza temporale del presente RU, fermo restando che prima del rilascio dei permessi di costruire sui lotti non ancora edificati, siano comunque realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione residue.

**3.0 - Sono fatti salvi i contenuti di tutti gli atti abilitativi**, rilasciati o da rilasciare, ed anche loro eventuali varianti in corso d'opera, **conformi a PUA vigenti e/o a convenzioni stipulate** antecedentemente all'adozione del presente RU, **fino alla scadenza temporale del PUA di riferimento o della convenzione.**

**4.0 - Per quanto non specificato negli atti e PUA**, di cui ai punti 2.1 e 3.0, si applicano le norme ed i regolamenti vigenti al momento del loro deposito, rilascio, adozione e approvazione.

**5.0 - Sugli edifici realizzati in base a PUA o Schede Urbanistiche vigenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, compresi gli interventi di cui all'art.10 comma g), punto 8 lett. a) del RE, sostituzione edilizia senza incremento di volume.**

**6.0 - Dopo il termine, di validità dei PUA o delle Schede Urbanistiche**, indicato nelle relative convenzioni, o comunque al termine di attuazione di tutte le previsioni in esse contenute, **gli edifici realizzati assumono la modificazione M4, M5, M6, M8, M9** in coerenza con le loro caratteristiche tipologiche e di destinazione d'uso.

**7.0 - Per le schede urbanistiche C8, C9, C13 e C26**, le cui previsioni derivano dalla conferma di quanto previsto nel I° RU, senza alcuna modifica, **sono fatte salve le fasi del procedimento fino ad oggi espletate** in Consiglio Comunale (adozione e/o approvazione).

**8.0 - Il RU introduce modifiche rispetto ai contenuti del Piano Particolareggiato della Costa e degli Arenili.**

**8.1 - Per l'attuazione di tali interventi all'interno al perimetro della variante approvata**, si dovrà procedere conformemente ai contenuti del Piano Particolareggiato vigente.

**8.2 - Successivamente alla decadenza del Piano** si procederà con un nuovo PUA.

Nelle more di approvazione del nuovo piano, sono consentiti interventi diretti nel rispetto degli originari contenuti.

**8.3** - In conseguenza dei fenomeni erosivi verificatisi dall'approvazione del vigente P.P. e degli interventi in corso di esecuzione per la sistemazione morfologica della spiaggia, in attesa del loro completamento, la linea di costa viene riconfermata così come individuata nel suddetto P.P. e pertanto assume valore indicativo.

La revisione ed aggiornamento della medesima verrà effettuato al termine dei lavori anzidetti con contestuale variante al relativo strumento urbanistico attuativo.

## **Art. 7 – Parametri urbanistici – Definizioni**

### **1.0 - Le definizioni ed i contenuti relativi a:**

- a) indice insediativo residenziale (**Ir**)
  - b) Superficie Territoriale (**St**)
  - c) Superficie Fondiaria(**Sf**)
  - d) Superficie per attrezzature e spazi pubblici(**Sap**)
  - e) Indice di Utilizzazione Territoriale (**Ut**)
  - f) Indice Utilizzazione Fondiaria (**Uf**)
  - g) Superficie Utile Lorda (**Sul**)
  - h) Superficie Utile (**Su**)
  - i) Superficie Utile abitabile/agibile(**Sua**)
  - j) Superficie non residenziale o accessoria(**Snr**)
  - k) Superficie convenzionale complessiva (**Scc**)
  - l) Superficie Coperta
  - m) Rapporto di copertura (**Rc**)
  - n) Altezza massima (**Hmax**)
  - o) Altezza interna (**Hin**)
  - p) Numero dei piani (**Np**)
  - q) Volume lordo (**Vl**)
  - r) Volume (**V**)
  - s) Superficie di vendita (**Sv**)
  - t) Superficie permeabile di pertinenza (**Spp**)
  - u) Rapporto di permeabilità (**Rp**)
  - v) Superficie agraria utilizzabile (**Sau**)
  - x) Area/Lotto di pertinenza
- sono riportati nel Regolamento Edilizio.**

### **2.0 - Standards - Rapporto tra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici.**

**2.1** - Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme, si applicano i disposti di cui al DM 1444/68.

**2.2** - **Ai fini del calcolo del rapporto tra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici, negli interventi di carattere residenziale**, ad ogni mq.25,00 di Sul corrisponde un abitante insediato o da insediare.

**2.3** - **Per le destinazioni non specificamente residenziali ma ad esse strettamente connesse** (negozi di vicinato, studi professionali), ad ogni mq.30,00 di Sul corrisponde un abitante insediato o da insediare.

**2.4** - **Per il dimensionamento dello standard dei parcheggi**, laddove non diversamente indicato nelle singole schede urbanistiche, si rimanda al D.M. 1444/68.

**2.5** - **Nelle schede urbanistiche C e D**, qualora vi sia l'indicazione grafica delle aree destinate a standards, queste dovranno essere realizzate secondo tali indicazioni, almeno nelle quantità minime complessive di cui al DM 1444/68, senza che ciò comporti scomputi sugli oneri di urbanizzazione dovuti.

Le superfici eccedenti i suddetti minimi dovranno essere comunque cedute gratuitamente al Comune.

**2.6** - La sistemazione delle **parti di aree per standards eccedenti i minimi di cui al DM 1444/68**, potrà essere realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondari dovuti.

**2.7** - Ad eccezione che nelle zone omogenee A e B, per le quali valgono i disposti di cui all'art. 4 del DM 1444/68, commi I° e II°, **nelle schede urbanistiche C** che non contengono l'indicazione grafica delle aree destinate a standards, per gli interventi di carattere residenziale e per destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze, queste dovranno essere realizzate almeno nelle quantità minima complessiva di mq 18,00/abitante.

**Per gli interventi di carattere produttivo (zone omogenee D),** la superficie da destinare ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi, non potrà essere inferiore al 10% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti.

La realizzazione di tali opere e la cessione delle relative aree avverrà senza che ciò comporti scomputi sugli oneri di urbanizzazione dovuti.

**2.8 - Nelle schede urbanistiche D** che non contengono indicazione grafica delle aree da destinare a standards o prescrizioni specifiche, è prescritto il solo pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti.

**2.9 - Le aree ed opere di urbanizzazione primaria,** di cui **all'art. 62, comma 4, della LRn.65/2014,** dovranno in tutti i casi, essere cedute al Comune.

**Le aree e/o le opere di urbanizzazione primaria** (spazi di sosta o di parcheggio – spazi di verde attrezzato) e **quelle di urbanizzazione secondaria,** dovranno essere di uso pubblico o cedute al Comune.

**Ai fini dell'eventuale scomputo** degli oneri di urbanizzazione, tutte le aree e/o le opere da scomputare, dovranno essere cedute al Comune.

**2.10 - Laddove le schede urbanistiche prevedano tra le “prescrizioni specifiche” la cessione di aree e/o la realizzazione di opere,** questa deve intendersi a carico del soggetto attuatore e pertanto i relativi costi non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti.

**2.11 - Nelle aree per standards,** di cui al DM.1444/1968, possono essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione secondaria, oltre a piazze, spazi di sosta o parcheggi, piste ciclabili, spazi di verde naturale e attrezzato e quant'altro di cui al RE.

**2.12 - La manutenzione delle aree a verde nei minimi di cui al DM 1444/68,** ricomprese in schede urbanistiche, ancorché cedute al Comune, potrà essere curata dal soggetto attuatore e/o suoi aventi causa.

**2.13 - E' consentita dalle aree pubbliche,** previa deliberazione della Giunta Comunale, l'accessibilità ad edifici con esse confinanti.

## **Art.8 – Tipi e modalità di intervento**

I tipi di intervento ammessi sugli edifici esistenti e di nuova realizzazione sono disciplinati dal DPR 380/2001, relativamente alla manutenzione ordinaria e dalla LRT n.65/2014 per le altre tipologie di intervento.

## **Art. 9 – Interventi sul suolo – Movimenti di terra.**

**1.1 - Sono vietati**, se costituenti le Invarianti definite dal PS:

- a) - i movimenti di terra che alterino il profilo altimetrico del suolo;
- b) - le modifiche alla rete di scolo delle acque non legate ad interventi di regimazione;
- c) - le trasformazioni degli assetti morfologici, ambientali, vegetazionali e colturali che siano storicamente significativi o che comportino compromissione della panoramicità dei luoghi;
- d) - ogni e qualsiasi intervento che determini modificazione al tessuto e al paesaggio della bonifica storica, se non giustificato da motivazioni idrauliche, geologiche o di interesse pubblico.

**1.2 - Sono sempre consentiti**, previo atto di assenso del Comune, gli interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

**1.3 -** Le richieste di interventi sul suolo sono corredate da relazione sottoscritta da tecnico abilitato con la valutazione degli effetti sul sistema delle acque, sull'assetto del suolo e sui caratteri ambientali e paesaggistici del luogo.



## **Art. 10 – Interventi sugli edifici esistenti e nuove costruzioni ricompresi nei sistemi insediativi.**

**1.0** - Gli edifici o manufatti soggetti a sostituzione edilizia, debbono essere demoliti prima dell'inizio della costruzione del nuovo organismo edilizio.

Per quelli destinati alla residenza, la demolizione potrà avvenire prima dell'attestazione di fine lavori.

**2.0** - **Per le strutture con destinazione d'uso ricettiva sono vietati, in generale, cambi di destinazione d'uso.** Per le strutture ricettive della tipologia a1) e a2), è vietata la vendita di porzioni di esse corrispondenti a singole unità abitative.

**2.1** - Alla attestazione di agibilità dovranno essere allegati certificati catastali comprovanti l'avvenuto accampionamento nella cat. D.

**2.2** - **Per le attività ricettive**, in relazione alle destinazioni d'uso stabilite dall'art.4 del PS, si precisa quanto segue:

**a)** - per le **attività ricettive della tipologia a1)** è vietato il cambio verso altre tipologie turistico ricettive;

**b)** - è consentito il cambio d'uso della **tipologia ricettiva a2)** esclusivamente verso la tipologia a1);

**2.3** - **Eventuali cambi di destinazione d'uso delle strutture ricettive**, nell'ambito di quelli previsti dalle UTOE o dai Sottosistemi, **potranno essere consentiti** previa autorizzazione del Consiglio Comunale con permesso di costruire convenzionato.

**3.0** - **Le nuove RTA** sono pubblici esercizi unitari dal punto di vista gestionale non autonomamente utilizzabili per singole parti; dovranno essere costituite da un'unica unità immobiliare catastale, se non diversamente contenuto nella relativa scheda urbanistica.

**La realizzazione di RTA è subordinata alle seguenti condizioni:**

**a)** - le strutture dovranno rispettare i requisiti di cui alla L.R.42/2000 e s.m. e i, ed in particolare l'art.7 comma 1°(gestione unitaria aperta al pubblico) e quelli indicati nel Regolamento di attuazione, allegato D tabella 2 e 3 categorie 3 e 4 stelle di cui alla L.R. 14/2005 e s.m. e i.;

**b)** - la fornitura di utenze (acqua, gas, telefonia, ecc.) deve essere unica per l'intero complesso.

**3.1** - **La realizzazione di nuove strutture ricettive della tipologia a) e b)**, di cui all'art.4 del PS, è soggetta a convenzione nella quale dovrà essere previsto vincolo ventennale di destinazione d'uso e le sanzioni da applicare in caso del mancato rispetto di tale vincolo.

**3.2** - Le "Case Appartamenti per Vacanze" (CAV), di cui alla LRT 42/2000 e s.m. e i. e relativo Regolamento di Attuazione e s.m.i., potranno essere realizzate nel rispetto dei requisiti minimi di cui al DM 5 luglio 1975. Ai sensi dell'art.40 del Regolamento di Attuazione della Legge 42/2000, debbono possedere i requisiti previsti per le case di abitazione.

**4.0** - Per le "**attività urbane**" lett. e) limitatamente alla cultura, spettacolo ed istruzione, di cui all'art.4 del PS e per i **servizi** del D.M. 1444/68, **sono vietati**, in generale, cambi di destinazione d'uso.

**4.1** - **Eventuali cambi di destinazione d'uso**, nell'ambito di quelli consentiti dalle UTOE o dai Sottosistemi, potranno essere consentiti previa autorizzazione del Consiglio Comunale con permesso a costruire convenzionato.

**5.0** - **In tutti gli edifici ed attrezzature di proprietà pubblica**, anche all'interno di schede urbanistiche, **sono consentiti** interventi di adeguamento igienico-funzionale, l'installazione a carattere temporaneo di manufatti non ancorati stabilmente al suolo, inerenti al servizio svolto.

**In quelli di interesse pubblico** (art.4 P.S. "**Attività Urbane**" lett. e) e "**Servizi**"), **sono consentiti** interventi di adeguamento igienico-funzionale che possono comportare anche incrementi di Sul non superiori al 20% di quella esistente, nonché l'installazione a carattere temporaneo di manufatti non ancorati stabilmente al suolo, inerenti al servizio svolto.

**5.1** - Per le strutture destinate, o da destinare, a “**case di accoglienza**”, sono **consentiti** interventi di adeguamento igienico-funzionale che possono comportare anche incrementi di Sul non superiori al 30% di quella esistente.

**5.2** - **Tutti gli interventi su gli immobili di proprietà Comunale**, sono sottoposti a preventivo atto deliberativo della Giunta Comunale.

**6.0** - **E' vietato il cambio di destinazione d'uso verso la residenza dei locali destinati ad attività commerciali** ubicati al piano terra, se non per l'ampliamento di unità abitative esistenti e senza che se ne costituiscano di nuove, **nelle seguenti vie**:

- c.so Matteotti (da Circonvallazione all'incrocio con via Terra dei Ceci), f.lli Rosselli, Don Minzoni, Buoizzi, Garibaldi, II Giugno, Manzoni, piazza Barontini, II° Risorgimento, Italia, Turati, Gori, Ferrucci, S.P.Palazzi.

**6.1** - **Eventuali deroghe**, a quanto al comma precedente, potranno essere consentite previa autorizzazione della Giunta Comunale.

**7.0** - **E' vietato il cambio di destinazione d'uso dei locali** ubicati al piano terra **destinati ad attività commerciali**, ad eccezione che per i servizi pubblici di cui al DM 1444/68 e per l'ampliamento di unità abitative esistenti senza che si creino nuove unità immobiliari, **nelle seguenti vie**:

- c.so Matteotti (da Circonvallazione all'incrocio con via Don Minzoni), Circonvallazione, Diaz, Cavour, piazza Gramsci, piazza Guerrazzi, Marrucci (fino all'incrocio con via Pacinotti), piazza Carducci, piazza del Duomo, San Leopoldo, San Giuseppe, Bargigli, piazza Baldi, V.le Marconi, (da c/so Matteotti a via Verdi/Rossini), piazza della Libertà, V.le della Repubblica, V.le della Vittoria, V.le Galliano, Colombo, Firenze, Siena.

**7.1** - **Eventuali deroghe** a quanto al comma precedente, potranno essere consentite previa autorizzazione della Giunta Comunale.

**8.0** - Nelle UTOE n.n. 1, 3, 5, 7, con esclusione area “ex Pomodorificio” (ricompresa tra via della Rimembranza e tratto viale della Repubblica) e immobile denominato “ex SICA”, 8, 9 e 10, **non sono consentite nuove attività di**:

**a)** - riparazione di autoveicoli, motoveicoli, lavorazione legno, marmo alluminio e metalli vari, materie plastiche, vetroresina e attività similari, di superficie complessiva superiore a mq.120,00;

**b)** - autolavaggi;

**c)** - installazione di pneumatici;

**d)** - caseifici e panifici;

**e)** - locali da ballo, discoteche;

**f)** - distributori stradali di carburante;

**g)** - laboratori di pasticceria, pasta fresca, gelateria, gastronomia, sartoria e similari se non ubicati in locali attigui e comunicanti ad esercizi di somministrazione o di vendita al dettaglio e non esercitati esclusivamente a servizio dell'attività annessa.

**9.0** - **Nel sottosistema I4**, al di fuori di PUA o Schede Urbanistiche di intervento, **non è consentito il cambio di destinazione d'uso verso la residenza delle unità immobiliari destinate ad attività urbane, produttive e servizi.**

**10.0** - **Negli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione**, i volumi tecnici dovranno essere integrati con gli edifici di cui sono pertinenza; **non è consentita la realizzazione di terrazzi e pensiline aggettanti sulle strade pubbliche.**

**11.0** - **E' consentita l'installazione di impianti eolici e fotovoltaici** per l'autoproduzione, secondo i disposti del RE, per il rispetto di quanto al D.Lgs 03.03.2011, n. 28 e s.m. e i.

**12.0 - E' consentita la realizzazione di piscine** nel rispetto delle disposizioni di cui al RE.

**13.0 - E' consentita la realizzazione di impianti sportivi all'aperto** di ridotte dimensioni **a servizio delle residenze**, nel rispetto delle disposizioni di cui al RE.

**14.0 - Per gli impianti di distribuzione carburanti esistenti sono consentiti**, nell'ambito della Sul esistente, salvo diverse disposizioni contenute nel successivo art.15:

- a) - adeguamenti funzionali, nel rispetto della L.R.28/2005 s.m.i. e relativo Regolamento di Attuazione;
- b) - l'installazione di attrezzature e manufatti non ancorati stabilmente al suolo relative al servizio svolto.

**15.0 - L'installazione di impianti per la telefonia mobile è consentita** solo sulle aree messe a disposizione dal Comune (via Dei Lavoratori, via Della Cecinella, via Dei Campilunghi, via Montenero, via Pasubio, via Toscana) ed in aree pubbliche individuate successivamente, previa verifica della rispondenza del sito alle norme vigenti in materia.

**16.0 - Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni, che interessino una Sul complessiva pari o superiore a mq. 1.000,00, è richiesto titolo abilitativo convenzionato.**

## **Art. 11 – Tutela del verde privato**

**1.0 - Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti se non in caso di dimostrata necessità,** con le procedure previste dal RE, in relazione a:

- a) - termine del ciclo vegetativo o per necessità di dirado per migliorarne lo sviluppo;
- b) - in relazione a gravi danni arrecati alle strutture di edifici esistenti ed ai relativi impianti e pertinenze;
- c) - in relazione alla realizzazione di opere pubbliche.

Nei casi di cui alle lett. a) e b) è richiesto certificato redatto da tecnico competente.

**1.1 - Gli interventi che comportino alterazione e riduzione delle formazioni vegetazionali** di interesse ambientale (macchie di campo, filari frangivento, alberature stradali e campestri, siepi, piante, alberi monumentali), debbono essere giustificati da motivazioni idrauliche, geologiche o di interesse pubblico.

**1.2 - Gli interventi edilizi dovranno tenere conto del mantenimento delle essenze arboree esistenti** e se valutata indispensabile la rimozione, si dovrà prevederne il trapianto o la sostituzione con altre essenze di alto fusto, come prescritto al successivo punto 1.5.

**1.3 - E' consentito l'abbattimento di essenze arboree** poste a distanza inferiore di ml.3,00 dai confini di proprietà.

**1.4 - E' consentito l'abbattimento di essenze arboree di pino** poste a distanza inferiore di ml.10,00 dagli edifici.

**1.5 - Nel caso di abbattimento di alberi** è obbligatoria la ripiantumazione in numero almeno uguale, nel medesimo lotto, nel rispetto dei disposti del Codice Civile, di essenze autoctone d'alto fusto di altezza non inferiore a m.3,00-3,50 e devono avere, a mt.1,00 dal colletto, circonferenza non inferiore a cm.18/20.

Qualora non possano essere rispettate le condizioni stabilite dal Codice Civile o le nuove essenze arboree non possano essere messe a dimora a distanza superiore a ml.5,00 dai fabbricati esistenti, queste dovranno, previa comunicazione al Comune, essere messe a disposizione del Comune che provvederà a porle a dimora in aree di proprietà pubblica (parchi, piazze, strade, ecc.).

**1.6 - Ulteriori disposizioni in merito alla tutela del verde sono contenute nel RE.**

## Art. 12 – Posti auto

### 1.0 - Norme generali

**1.1 - Sono tenuti al rispetto del presente articolo tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, che comportino incremento di Sul delle unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso, salvo quanto previsto dai successivi punti.**

**1.2 - Le superfici da destinare alla sosta stanziale e di relazione delle autovetture, nelle quantità stabilite dal presente articolo, dovranno essere ritrovate all'interno delle superfici fondiarie.**

**1.3 - Le caratteristiche dimensionali di posti auto all'aperto, in autorimesse o box, sono contenute nel RE.**

**1.4 - E' consentito il cambio di destinazione d'uso di autorimesse o posti auto esistenti, ancorché regolati da atto unilaterale d'obbligo, se vengono ritrovati all'interno del lotto gli spazi necessari a soddisfare almeno lo stesso numero di posti auto, o superfici se realizzati ai sensi della L765/67 e s.m.i., da vincolare con nuovo atto d'obbligo.**

Per le autorimesse o posti auto realizzati precedentemente alla suddetta Legge e non legati con atti di vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti, ne è consentito l'utilizzo al fine del rispetto dei disposti e con le modalità del presente articolo.

**E' consentita la riduzione della superficie delle autorimesse esistenti a condizione che non venga diminuito il numero di posti auto attualmente ricoverabili e rimangano verificate le superfici realizzate ai sensi della L765/67 e s.m.i. (mq.1,00 ogni 10,00 mc di edificio).**

**1.5 - Le autorimesse o aree da destinare alla sosta delle autovetture potranno essere ritrovate nello stesso edificio e/o nel lotto di pertinenza, in edifici od aree confinanti con il lotto su cui avviene l'intervento, o comunque in un raggio massimo di ml.100,00 dal confine del lotto, sempre che ciò non comporti riduzione di parcheggio nei lotti o negli edifici di riferimento, calcolato secondo le quantità di cui al presente articolo.**

**1.6 - Non sono tenuti al rispetto del presente articolo tutti gli interventi edilizi all'interno delle aree pedonali; in tal caso dovrà essere comunque corrisposta al Comune una somma pari al costo di realizzazione degli stessi, determinata dalla Giunta Comunale.**

**1.7 - Al di fuori dei sottosistemi ambientali, con esclusione degli interventi previsti in schede urbanistiche, la realizzazione di autorimesse o posti auto necessari al rispetto dei disposti del presente articolo, comporta la sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto di vincolo di pertinenzialità con le relative unità immobiliari, da allegare all'attestazione di fine lavori.**

**1.8 - Nei casi previsti dal presente articolo, le somme relative alla "monetizzazione" dei posti auto andranno a costituire un apposito capitolo di bilancio finalizzato al miglioramento, all'ampliamento di parcheggi pubblici esistenti o per la realizzazione di nuovi.**

**1.9 - Nei sottosistemi I1, I2, I3, nelle aree sottoposte a PUA e negli interventi di nuova costruzione riguardanti edifici non superiori a mq.500,00 di Sul, ricompresi nelle schede urbanistiche D all'interno del sottosistema I2, ferme restando le quantità di posti auto definite dalle presenti norme, quando non sia possibile il rispetto di tale obbligo senza la realizzazione di più di un piano interrato nell'area di intervento, dovrà essere corrisposta al Comune una somma pari al costo di realizzazione di quelli non realizzabili all'interno dell'area, determinato dall'Amministrazione Comunale. In alternativa, il soggetto attuatore potrà realizzare direttamente, su aree messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale, i parcheggi ad uso pubblico in numero almeno pari a quelli dovuti.**

**1.10 - L'obbligo di dotazione di posti auto o superfici a parcheggio, di cui alle presenti norme, non si applica in caso di cambio d'uso di unità immobiliari esistenti verso tipologie che ne comportino un numero inferiore.**

Nelle UTOE 3, 6 (limitatamente al sottosistema I1), 7 e 10, in caso di cambio d'uso verso attività commerciali a1), la monetizzazione dovrà essere riferita alla sola parte eccedente le necessità rispetto alla destinazione d'uso esistente.

Tale disposto si applica anche nel caso di cambio d'uso da magazzino ad attività commerciali.

**1.11** – Per il rispetto di quanto prescritto nei successivi punti, è da ritenersi “impossibile” la realizzazione di posti auto, quando lo spazio di sosta non sia raggiungibile attraverso apposita corsia o rampa.

## **2.0 - RESIDENZA**

**2.1** - Fatto salvo quanto previsto al precedente punto 1.10, negli interventi su edifici esistenti, nel caso di incremento della Sul delle singole unità immobiliari, non conseguenti a spostamenti di superfici tra unità esistenti o adeguamento igienico sanitario di vani già destinati alla residenza o derivanti dalla sopraelevazione del sottotetto, per una quantità superiore a mq. 42,00, o nella realizzazione di nuovi edifici, dovranno essere ritrovati mq. 1,00 di superficie a parcheggio ogni mq. 3,5 di Sul aggiunta.

**2.2** - Negli interventi su edifici esistenti che comportino aumento delle unità immobiliari dovranno essere ritrovati almeno 2 posti auto per ogni unità abitativa in aggiunta a quelle esistenti.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso senza incremento delle unità immobiliari, si applicano i disposti di cui al precedente punto 1.10. Qualora l'intervento comporti la necessità di ritrovare superfici a parcheggio o posti auto, il minimo richiesto non può comunque essere inferiore ad un posto auto e comunque arrotondato all'unità superiore.

Dimostrata l'impossibilità di ritrovare il secondo posto auto per ogni singola unità abitativa aggiunta, dovrà essere corrisposta al Comune una somma pari al costo di realizzazione dello stesso, determinato dalla Giunta Comunale.

**2.3** - Negli interventi di nuova costruzione, fermo restando il rispetto della L.765/67 nelle quantità di cui al punto 2.1, dovranno essere previsti almeno 2 posti auto per ogni unità abitativa, di cui almeno uno all'aperto o in autorimesse condominiali, sempre nell'area di pertinenza del fabbricato.

**2.4** - Non sono tenuti al rispetto di quanto al punto 2.2, gli incrementi di unità immobiliari destinati alla residenza del proprietario e/o comproprietari, dei parenti di I° e II° ed eredi dei medesimi, con vincolo quinquennale di inalienabilità. Il titolo abilitativo dovrà essere preceduto da dichiarazione del richiedente, nella quale sia esplicitato il rispetto di quanto sopra e che contenga, qualora non vengano rispettate le condizioni di cui al presente comma, l'impegno al pagamento di una sanzione a favore del Comune pari al valore venale dell'unità immobiliare aggiunta. Tale clausola dovrà essere riportata nel permesso di costruire.

Prima del rilascio del titolo abilitativo la proprietà della relativa nuova unità immobiliare, potrà essere trasferita ai soggetti di cui sopra.

## **3.0 – ATTIVITÀ URBANE**

**ATTIVITÀ COMMERCIALI** lett. a) ed e) limitatamente alla cura della persona, **PUBBLICI ESERCIZI** lett. b), **ATTIVITÀ ARTIGIANALI** - lett. f) - **art.4 NTA Piano Strutturale**

**3.1**- Fatto salvo quanto previsto al precedente punto 1.10, per le nuove costruzioni, per le parti in ampliamento, per accorpamenti con passaggio dalla categoria 1) alla categoria 2), di seguito elencate, per accorpamento di superfici di vicinato a medie strutture di vendita, nonché cambi di destinazioni d'uso, si applicano i seguenti parametri:

**1) categoria 1 - strutture di vendita di vicinato a1)**, attività di tipo b), e) limitatamente alla cura della persona ricomprese tra 0 e 300 mq. di superficie di vendita, ed f):

- sosta stanziale, mq. 1 per 3,5 mq. di Sul;

- sosta di relazione, mq. 1 per 1 mq. di superficie di vendita netta.

**2) categoria 2 - medie strutture di vendita a2)**, attività di tipo b), ricomprese tra 300 e 1500 mq., di superficie di vendita ed f):

- sosta stanziale, mq. 1 per 3,5 mq. di Sul;

- sosta di relazione, mq. 1,5 per 1 mq. di superficie di vendita netta dell'attività;  
mq. 1 per 1 mq. di superficie utile coperta aperta al pubblico destinata ad attività commerciali complementari.

### **3.2 - Le quantità di cui ai punti 1) e 2), si applicano:**

- a) - per le nuove costruzioni: a tutta l'unità immobiliare;
- b) - per gli ampliamenti/accorpamenti: alla sola parte aggiunta;
- c) - per gli accorpamenti con cambio di categoria: a tutta l'unità immobiliare derivante dall'accorpamento;
- d) - per cambi di destinazione d'uso: per la parte soggetta a cambio d'uso;

**Negli ampliamenti, nella sostituzione edilizia e nelle nuove costruzioni** ricomprese in **schede urbanistiche C e D**, oltre ai quantitativi di cui ai precedenti punti 1) e 2), dovranno essere ritrovati mq. 40 per 100 mq. di superficie di calpestio complessiva della struttura (comprensivi della zona di vendita e non), ai sensi del DM 1444/68;

**3.3 - Nei sottosistemi I1, I2, I3**, in caso di intervento sui manufatti edilizi esistenti che possono comportare ampliamenti all'interno della volumetria esistente, accorpamento di superfici con passaggio dalla categoria 1) alla categoria 2) di cui al precedente punto 3.1, cambio di destinazione d'uso, dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi previsti, dovrà essere corrisposta al Comune una somma pari al costo di realizzazione degli stessi determinato dall'Amministrazione Comunale.

Tale disposto si applica anche **nel sottosistema I4**, per gli interventi sui manufatti edilizi esistenti ai sensi dell'art.31 punto 4.0 delle presenti Norme.

**3.4 - Al fine di incentivare l'adeguamento delle attività commerciali esistenti e la realizzazione di nuove nei Centri Commerciali Naturali**, nelle seguenti strade/piazze, **non è richiesto il soddisfacimento delle quantità di parcheggio di cui ai punti 3.1, 3.2 e 3.3. :**

#### **a) Centro Naturale Commerciale di Cecina Centro**

- c/so Matteotti (ricompreso tra il ponte sul fiume Cecina e l'intersezione con via Don Minzioni; via Diaz; via Buozzi; via Cavour; via Garibaldi; piazza della Libertà; piazza XX Settembre; piazza della Chiesa; piazza Guerrazzi; piazza Gramsci; piazza Carducci; via Pacinotti; via Mazzini; viale Marconi, fino all'intersezione con via Zara; vicolo Bargigli; Vicolo San Giuseppe; vicolo San Leopoldo; via Marrucci, fino all'intersezione con via Arno; viale Italia, nel tratto compreso tra piazza Gramsci e via Roma; via Volta, nel tratto compreso tra viale Marconi fino all'intersezione con via Sant'Anna;

#### **b) Centro Naturale Commerciale di Cecina Mare**

- viale della Repubblica, fino all'incrocio con via Sforza; viale della Vittoria; viale Galliano; largo Cairoli; piazza Sant' Andrea; via Colombo; via/piazza della Fortezza; via Siena; via Firenze; via Gioia; via Baldisserra; via Sauro; via Volterra; via Guado alle Vacche; via del Porticciolo; via della Cecinella; strade insistenti sull'area ad ovest di via della Pinetina fino al mare.

## **4.0 – ATTIVITÀ DIREZIONALI – lett. c) e d), e) ad eccezione di quelle artigianali o soggette a titolo abilitativo commerciale - art.4 NTA Piano Strutturale**

**4.1-** Fatto salvo quanto previsto al precedente punto 1.10, **per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni o cambi di destinazione d'uso**, si applicano i seguenti parametri:

- sosta stanziata, 45 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda destinata alle attività;
- sosta di relazione, mq. 100 per ogni 100 mq. di superficie utile destinata ad uffici.

### **4.2 - Le quantità di cui sopra si applicano:**

- a) - per le nuove costruzioni: a tutta l'unità immobiliare;
- b) - per gli ampliamenti: alla sola parte aggiunta;
- c) - per cambi di destinazione d'uso: per la parte soggetta a cambio d'uso;

**4.3 Nei sottosistemi I1, I2, I3**, in caso di intervento sui manufatti edilizi esistenti con cambio di destinazione d'uso, dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi previsti, dovrà essere corrisposta al Comune una somma pari al costo di realizzazione degli stessi, determinato dall'Amministrazione Comunale.

Tale disposto si applica anche **nel sottosistema I4**, per gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, ai sensi dell'art. 31\_punto 4.0.

#### **5.0 – ATTIVITÀ INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI ALL'INGROSSO E DI DEPOSITO E STOCCAGGIO - art.4 NTA Piano Strutturale**

**5.1** - Fatto salvo quanto previsto al precedente punto 1.10, si applicano i seguenti parametri:

- sosta stanziale e di relazione, all'interno del lotto di pertinenza, per complessivi mq.20 ogni mq.100 di superficie lorda destinata alle attività.

**Nel sottosistema I4**, per gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, ai sensi dell'art. 31 punto 4.0, comma 2° delle presenti Norme, dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi previsti, dovrà essere corrisposta al Comune una somma pari al costo di realizzazione degli stessi, determinato dall'Amministrazione Comunale.

#### **6.0 – STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE ED EXTRA ALBERGHIERE - art.4 NTA Piano Strutturale -**

**6.1-** Fatto salvo quanto previsto al precedente punto 1.10, **per le parti in ampliamento, cambi di destinazione d'uso** e per le **nuove costruzioni**, le strutture ricettive lett. a) e b), dovranno dotarsi di un posto auto per ogni camera o unità abitativa, in spazi coperti o scoperti, appositamente asserviti alla struttura, predisposti anche in lotti diversi da quello su cui insiste la struttura ricettiva ma ugualmente asserviti, o in altre aree messe a disposizione dall'Amministrazione.

I campeggi dovranno dotarsi di un posto auto per ogni piazzola.

**6.2** - Qualora nelle attività ricettive siano presenti attività urbane ad uso non esclusivo degli utenti della struttura, dovranno essere ritrovati anche i parcheggi di cui ai punti 3.1 e 4.1.

**6.3** - **Nei sottosistemi I1, I2, I3, e I4 limitatamente all'UTOE 5**, in caso di intervento sui manufatti edilizi esistenti che possono comportare, accorpamento di superfici o cambi di destinazioni d'uso, qualora non vengano trovate le superfici di cui sopra, dovrà essere corrisposta al Comune una somma pari al costo di realizzazione degli stessi, determinato dall'Amministrazione Comunale.

**6.4** - **Nel sottosistema I4, ad eccezione dell'UTOE 5**, quanto di cui al precedente comma, è consentito negli interventi che non comportino cambio di destinazione d'uso.

#### **7.0 – SERVIZI (DM 1444/68 e attività urbane lett. e), ad eccezione che per le attività per la cura della persona - art.4 NTA Piano Strutturale.**

**7.1** - Il dimensionamento dei parcheggi è demandato alle normative di settore e indicato dal PUA od altro atto abilitativo. In fase di progetto, in base alla dimensione ed alle tipologia di struttura, dovrà essere determinato il numero di utenti ed addetti potenziali che la utilizzeranno.

Orientativamente dovrà essere previsto un posto auto ogni tre utenti ed un posto auto ogni addetto.

#### **8.0 – AREE DI SOSTA PRIVATE AD USO PUBBLICO**

Nei sottosistemi insediativi è consentita la realizzazione di parcheggi privati ad uso pubblico in aree o edifici, purché non interessino parti già utilizzate per il rispetto di quanto prescritto precedenti ai punti del presente articolo.



## **Art. 13 – Aspetto esteriore dei fabbricati – Materiali da costruzione.**

**1.0 - Allo scopo di mantenere e qualificare le caratteristiche unitarie degli edifici**, qualora gli stessi siano stati realizzati con progetto unitario, gli interventi sulle coperture e sui fronti, compreso **le modifiche** ai materiali o ai colori di singoli elementi, anche se limitate a porzioni dell'edificio, **dovranno essere valutate con riferimento all'intero edificio**

Gli elementi di finitura (gronde, infissi, decorazioni, rivestimenti, ecc.) dovranno essere puntualmente specificati nella documentazione allegata a corredo dei progetti.

**1.1 - Tutti gli interventi di modifica dell'aspetto esteriore degli edifici**, dovranno essere coerenti con le caratteristiche esistenti (aperture, infissi esterni, cornici, materiali, gronde, decorazioni, tende parasole, rivestimenti, coperture, intonaci, colori, impianti a vista, muri di recinzione su strade pubbliche).

**1.2 - Solo qualora si intendano apportare modifiche sostanziali** agli elementi di cui sopra, dovrà essere richiesto atto di assenso del Comune.

**Per “sostanziali” si intendono:**

- modifica della simmetria delle aperture;
- realizzazione e modifica delle aperture con caratteristiche dimensionali non coerenti con quelle esistenti;
- modifica delle coperture;
- modifica dell'altezza e delle caratteristiche dei cornicioni;
- modifica di cornici e decorazioni;
- modifica delle caratteristiche estetiche degli infissi;
- modifica del colore della facciata, dei rivestimenti e delle caratteristiche estetiche degli elementi accessori quali gronde, discendenti, tendaggi e pensiline;
- modifica di ringhiere o parapetti di terrazze, terrazzi e logge.

**1.3 -** Quanto indicato nei permessi di costruire, o negli atti di assenso allegati alle SCIA, costituisce invariante progettuale e pertanto potrà essere oggetto di variante finale previo atto di assenso rilasciato dal Comune.

## Art. 14 – Rischio idraulico-geologico e sismico – Fattibilità degli interventi

**1.0** - Per quel che concerne la fattibilità degli interventi previsti dal presente RU e riportati nelle relative schede urbanistiche, si rimanda alla visione delle stesse e alla alle norme geologico-tecniche, parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.

**1.1** - Per gli interventi non definiti puntualmente nelle schede urbanistiche e per gli interventi ricadenti nel territorio extraurbano, la fattibilità degli stessi è individuata dalle “*tabelle di correlazione - interventi-pericolosità-fattibilità*” contenute nelle norme geologico-tecniche, che riportano i piani di indagine ed i vincoli previsti per ogni classe di fattibilità in cui ricade l'intervento.

**2.0** - **Nelle aree classificate P.I.M.E. sono consentiti** esclusivamente gli interventi ammessi dagli artt. 1 e 2 della L.R. 21 maggio 2012, n. 21; per quanto non prescritto dagli artt.1 e 2 della L.R. 21 maggio 2012, n. 21, si applicano le disposizioni di cui all'art. 5 delle Norme di Piano del Piano di Assetto Idrogeologico.

**2.1** - **Nelle aree classificate P.I.E., sono consentiti** gli interventi ammessi dall'art. 6 delle Norme di Piano del Piano di Assetto Idrogeologico.

**3.0** - Per quanto concerne la tipologia delle indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da eseguire, la redazione e i contenuti della relazione geologica e della relazione geotecnica da allegare alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e ai progetti da assoggettare alle procedure edilizie atte al rilascio del permesso a costruire, si rimanda alla normativa di riferimento, costituita dall'art.6 del D.P.G.R. 09 luglio 2009, n.36/R.

**3.1** - Per quel che concerne la relazione da effettuare in attuazione dell'art.62 della LRTn.1/2005 e s.m. e i., in materia di indagini geologiche da effettuarsi nell'ambito del Piano Strutturale e relative varianti, nel RU e relative varianti, nei piani complessi d'intervento e relative varianti, nei PUA e relative varianti, si rimanda a quanto stabilito nel D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n.53/R.

**4.0** - **Le aree F2** lungo i fossi o canali di scolo, individuate nella tav.2 del Piano Strutturale, sono collocate a destra e sinistra dei medesimi, per una larghezza di ml.20,00 per parte misurati dall'asse del fosso o canale.

**5.0** - **Nei sottosistemi F2**, eventualmente **ricadenti in aree P.I.M.E., sono consentiti** gli interventi di cui all'art. 24 del PS, solamente se previsti dagli artt.1 e 2 della L.R. 21 maggio 2012, n. 21 e realizzati con le modalità indicate nella stessa, previo ottenimento dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità idrica competente, dove richiesta.

**5.1** - **Nei sottosistemi F2, al di fuori** delle suddette **aree P.I.M.E., sono consentiti** gli interventi di cui all'art. 24 del PS. In tali aree sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino la costruzione di manufatti se non finalizzati a mantenere in funzione la rete idrografica e la realizzazione di infrastrutture viarie pubbliche, nel rispetto dei vincoli di natura idrogeologica.

**Sugli edifici esistenti sono inoltre consentiti** gli interventi di cui all'art.10 comma g), punti 8 e 9 lett. a) del RE, senza modifica del perimetro esistente degli edifici, comprensivo di portici, logge e balconi. . Le superfici interessate potranno essere computate nelle superfici territoriali e fondiari dei sottosistemi ambientali circostanti.

**6.0** - Eventuali costruzioni e manufatti esistenti nei sottosistemi F2 e nelle aree di rispetto dei fossi, di cui agli artt.17,18 e 19 del PAI e e successive modifiche ed integrazioni, potranno essere demoliti e ricostruiti a distanza non inferiore a ml.10,00 dal piede esterno dell'argine, o in mancanza, dal ciglio di

sponda, o al di fuori dei sottosistemi F2, nel rispetto delle disposizioni generali relative ai sottosistemi ambientali di riferimento, con le caratteristiche tipologiche del sottosistema di riferimento.

Per le **“Aree strategiche per interventi di prevenzione”** (A.S.I.P.) e per le **aree interessate dalla realizzazione di “casce di laminazione”**, così come perimetrare nella cartografia (“Pericolosità Idraulica”, Tav.G.08A e Tav.G.08B) allegata alla Relazione Geologica redatta a corredo del presente RU, non sono prevedibili interventi diversi da quelli di messa in sicurezza idraulica; per questi ambiti si applicano le disposizioni previste dall’art. 10 delle Norme di Piano del Piano di Assetto Idrogeologico.

**6.2** - Il tracciato degli argini remoti del fiume Cecina è da intendersi indicativo. Esso potrà subire modificazioni in sede di stesura dei progetti esecutivi.

6.3 - Eventuali costruzioni o manufatti esistenti all’interno delle aree P.I.M.E., qualora la relativa modificazione lo consenta, potranno essere demoliti e trasferiti al di fuori di esse, nella medesima UTOE o Sottosistema di appartenenza.

**7.0** - **Nelle aree classificate P.F.M.E., sono consentiti** gli interventi ammessi dall’art. 13 delle Norme di Piano del Piano di Assetto Idrogeologico.

**7.1** - **Nelle aree classificate P.F.E., sono consentiti** gli interventi ammessi dall’art. 14 delle Norme di Piano del Piano di Assetto Idrogeologico.

## **Art. 15 – Viabilità, fasce di rispetto stradale, ferroviario, tecnologico, pozzi. Piano Strutturale - Quadro Conoscitivo - tav.2: “Vincoli sovraordinati”.**

**1.0 - Nella realizzazione di nuova viabilità**, fermo restando il rispetto delle dimensioni minime stabilite dal Codice della Strada (L.190/1991) e s.m.i. e dal relativo Regolamento di Esecuzione (DPR.495/1992) e s.m.i., dovranno essere preferibilmente rispettate le caratteristiche dimensionali, funzionali e le prescrizioni contenute negli specifici elaborati di cui all'art.4 delle presenti norme.

**La viabilità indicata nelle schede C-D**, allegata al RU, dovrà comunque essere **considerata di massima**, rimandandone agli eventuali Piani Attuativi o titoli abilitativi convenzionati per l'individuazione e il posizionamento.

**1.1 - Per la viabilità a completamento di quella esistente**, sempre nel rispetto del Codice della Strada, i progetti potranno prevedere una sede carrabile delle medesime dimensioni di quelle esistenti di cui costituiscano prolungamento.

**1.2 - Tutta la viabilità di nuova realizzazione dovrà essere alberata su ambo i lati** con essenze arboree d'alto fusto.

**2.0 - La tavola n.2 (I vincoli sovraordinati)** del Quadro Conoscitivo del PS e n.21 del RU individua a lato dei tracciati stradali e ferroviari esistenti e degli impianti tecnologici, la linea di arretramento all'interno della quale non è ammessa la nuova edificazione, salvo eventuali deroghe consentite dalle leggi vigenti in materia.

**3.0 - Tutti gli interventi di nuova realizzazione all'interno delle fasce di rispetto, sono soggetti a nulla osta del soggetto competente alla tutela della relativa infrastruttura.**

**3.1 - Sulle aree destinate a fasce di rispetto è vietata ogni edificazione; è ammessa**, previo parere favorevole dell'ente competente alla tutela del vincolo medesimo, soltanto la realizzazione di canalizzazioni, di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo e protezione, parcheggi scoperti, purché le opere previste per le loro modalità progettuali non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità, alla sicurezza del traffico, alle altre infrastrutture per le quali è stato imposto il vincolo.

**3.2 - Nelle fasce di rispetto stradale**, misurate ai sensi dell'art.3 comma 1 punto 10 del Nuovo Codice della Strada:

**a) non sono ammesse** recinzioni piene, ma solo recinzioni in rete metallica.

**b) eventuali ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni** di edifici esistenti non debbono comportare avanzamenti verso il fronte stradale;

**c) è consentita la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti** per autotrazione esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale al di fuori del perimetro del Centro Abitato e/o nelle schede urbanistiche che lo prevedano esplicitamente, con le caratteristiche di cui alla L.R.19/2004 s.m. e i. e relativo Regolamento di Attuazione;

Le attività accessorie ed integrative di cui al Regolamento dovranno avere superficie massima pari a mq.400,00;

In generale **per gli impianti esistenti, sono consentiti** ampliamenti del 10% della Sul ed adeguamenti funzionali, nel rispetto della L.R. 28/2005 s.m. e i. e relativo Regolamento di Attuazione.

**4.0 - Nell'ambito del “corridoio autostradale”** definito dal PS, per una profondità di ml. 100 per lato della Variante Aurelia, **sono consentiti** esclusivamente:

**a- per gli edifici in muratura esistenti**, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, con l'esclusione della collocazione di nuovi manufatti stabilmente ancorati al suolo, autorimesse, locali di sgombero, piscine, ecc., restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, che non comportino modifiche dell'ingombro planivolumetrico del fabbricato;

- b- **per gli altri manufatti esistenti** interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c- **la realizzazione di aree provvisorie a parcheggio, in aggiunta ai minimi prescritti dalle leggi e norme vigenti.**
- d- **la movimentazione di terra e la collocazione di piccoli manufatti in materiale precario per attività legate allo sport , al tempo libero ed alla custodia di animali domestici, nonché manufatti a carattere precario , o interrati, di pertinenza di impianti produttivi esistenti;**
- e- **interventi di adeguamento dei distributori carburanti esistenti ricompresi nella fascia di rispetto della Variante Aurelia.**

**4.1 - La permanenza di quanto ai punti c) e d) è consentita fino al momento che tali opere dovessero costituire ostacolo alla realizzazione dell'Autostrada Tirrenica;**

**4.2 - Eventuali costruzioni e manufatti,** di cui ai precedenti punti a) e b), potranno essere trasferiti al di fuori del "corridoio autostradale", nelle immediate vicinanze di quelli preesistenti, nel medesimo Sottosistema o UTOE di riferimento, nel rispetto delle disposizioni generali dei medesimi e della Sul esistente.

**4.3 - La fascia di ml.100,00 "corridoio autostradale"** manterrà la sua efficacia fino alla realizzazione dell'autostrada.

**4.4 - Per le parti di autostrada realizzate e per quelle in cui siano stati approvati i progetti definitivi** da parte degli organi competenti, a protezione del nastro stradale valgono le distanze minime stabilite dal Codice della Strada (L.190/1991 e s.m. e i.) e dal relativo Regolamento di Esecuzione (DPR.495/1992 e s.m. e i).

**5.0 - Nella fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti** gli interventi previsti dalle relative UTOE nn.7 e 10 e dal Sottosistema A3, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti e parere della competente ASL.

**6.0 - In tutte le fasce di rispetto** potranno essere realizzati, previa verifica di compatibilità con le disposizioni relative al vincolo per il quale sono state imposte e parere dell'ente competente alla tutela del vincolo medesimo, gli interventi previsti dal Sottosistema od UTOE di riferimento, ivi comprese strutture pubbliche per ricovero e custodia animali domestici.

**7.0 - Le fasce di rispetto stradale** potranno essere ridefinite contestualmente alla attuazione delle previsioni del RU, in conseguenza di modifiche del perimetro del Centro Abitato, secondo le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.

**8.0 - Tutte le costruzioni o manufatti ricompresi all'interno di fasce di rispetto** di qualsiasi natura **o in aree assoggettate a vincoli di inedificabilità,** potranno essere trasferiti al di fuori di queste, nella medesima UTOE o Sottosistema di riferimento.

**9.0 - Su tutto il territorio Comunale è consentita la realizzazione di pozzi ad uso domestico,** fatto salvo quanto previsto dalla normativa sovraordinata vigente in materia e dal seguente punto. La realizzazione degli stessi è subordinata alla presentazione di S.C.I.A., fatte salve eventuali comunicazione da effettuare alla Provincia di Livorno.

**9.1 - Su tutto il territorio Comunale, è consentita la realizzazione di nuovi pozzi ad uso diverso da quello domestico,** conseguenti all'approvazione di P.A.P.M.A.A., Piani Attuativi, Opere Pubbliche o per l'approvvigionamento idrico prescritto dall'Ente Gestore del pubblico acquedotto, ai sensi di quanto indicato nelle Norme del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R.T. 25 gennaio 2006, n.6, e nella Decisione n.1 del Comitato Tecnico di Bacino Toscana Costa del 26 aprile 2006 e s.m.i., previo parere favorevole del Comitato Tecnico di Bacino Toscana Costa, parere espresso sulle istanze pervenute alla Provincia con le modalità indicate nella suddetta decisione, fatto salvo quanto previsto dal seguente punto 9.2. La realizzazione degli stessi è comunque subordinata alla presentazione di una S.C.I.A. al competente ufficio comunale, successivamente all'ottenimento dell'autorizzazione alla ricerca

di acque sotterranee rilasciata dalla Provincia di Livorno, o comunque dell'autorità competente su istanza di parte; la messa in esercizio è subordinata all'ottenimento della concessione di derivazione per l'utilizzo.

**9.2** - Il Comune si riserva, con propri atti, di individuare aree in cui sia vietata e/o specificatamente regolamentata la realizzazione di nuovi pozzi, in conseguenza del rinvenimento di specifiche caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica sotterranea locale, anche per periodi di tempo definiti, fatto salvo quanto previsto dalla normativa sovraordinata.

**9.3** - **Nella aree soggette a Vincolo Idrogeologico**, fatto salvo quanto previsto ai precedenti punti 9.0, 9.1 e 9.2, la realizzazione dei pozzi è sottoposta a procedura di autorizzazione ai sensi del D.P.G.R. 08 agosto 2003, n.48/R e s.m.i..

**9.4** - In ordine all'approvvigionamento ed alla salvaguardia della risorsa "Acqua", al fine di dare risposta alle problematiche evidenziate nel Rapporto Ambientale, l'Amministrazione comunale in accordo con A.S.A. ha individuato un'area a prevalente interesse generale lungo la via del Paratino (vedi specifico all. rapporto ambientale).

All'interno di tale area le azioni volte al reperimento della risorsa idropotabile saranno concordate prioritariamente con gli Enti competenti in materia di risorsa idrica, nonché con l'Ente gestore del servizio. Qualsiasi tipologia di intervento è condizionata alla verifica della fattibilità al fine di garantire il prevalente interesse generale.

## **Art. 16 – Norme generali relative ai sottosistemi ambientali A1, A3, A4, A5 ed A6**

**1.0 - Per tutti gli edifici**, nel rispetto dei disposti della relativa Modificazione e salvo diverse disposizioni contenute nella presenti Norme o nelle Schede Urbanistiche, **sono consentite destinazioni d'uso agricole, residenziali, ricettive, attività urbane** di cui all'art.4 lett. b) del PS, **attività "urbane-produttive"**, di cui all'art.1 punto 1.7 delle presenti Norme, non vietate nel relativo Sottosistema dal PS.

**2.0 - Per gli annessi agricoli** e per quelli non più utilizzati per l'attività produttive delle aziende agricole, **realizzati in funzione delle leggi Regionali n.10/79, n.64/95 ed art.43 della L.1/2005, il cambio di destinazione d'uso è consentito esclusivamente se il sottosistema ne prevede uno specifico dimensionamento.**

**3.0 - Sono consentiti frazionamenti di** terreni di superficie inferiore a quella di cui agli art.18 e 20 delle presenti Norme, nei seguenti casi:

**a1)** conseguenti ad **aggiustamenti di confine** tra particelle catastali.

In tal caso la parte frazionata dovrà essere fusa ad altra particella confinante. In caso di inosservanza di quanto sopra, il proprietario dovrà corrispondere al Comune una sanzione pari al doppio del valore venale della parte frazionata;

**a2) necessari a regolare vendite o permutate tra proprietà confinanti.** In tal caso la parte frazionata dovrà essere fusa ad altra particella della proprietà acquirente. In caso di inosservanza di quanto sopra, la parte venditrice ed acquirente dovranno entrambe corrispondere al Comune una sanzione pari al valore venale della parte alienata. ;

**a3) per trasferimenti derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali;**

**a4) per trasferimenti che hanno origine da risoluzione di contratti di mezzadria o altri contratti agrari; estinzione di enfiteusi o di servitù prediali; procedure espropriative; successioni ereditarie;**

**b) divisioni patrimoniali e per cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli Imprenditori Agricoli Professionali, in relazione ai cointestatari della proprietà all'entrata in vigore del P.S.;**

**c) necessari per l'accampionamento catastale di unità immobiliari;**

**d) conseguenti a procedure fallimentari e giudiziarie;**

**e) in relazione all'applicazione dei disposti di cui all'art.14 punto 6.0, art. 15 punto 3.1 del presente RU, quando il titolare dell'intervento non sia proprietario di terreni adiacenti;**

**f) in relazione all'attuazione delle previsioni contenute nel RU;**

**g) per il raggiungimento della SAU minima;**

**h) all'interno di famiglie diretto coltivatrici, per la creazione di nuove aziende agricole dietro presentazione di PAPMAA;**

**i) necessari all'accorpamento di superfici ad aziende agricole esistenti.**

**l) necessari alla realizzazione di opere pubbliche.**

**4.0 - E' consentita, nei terreni liberi privi di qualsiasi annesso o manufatto** ad est della linea ferroviaria Torino/Roma, non facenti parte di aziende agricole, ed in prossimità della viabilità esistente, per attività non professionali, **la costruzione di ricoveri per attrezzature e prodotti agricoli in legno** non ancorati stabilmente al suolo, per una superficie massima di mq.0,60 per ogni mq.100,00 di terreno e comunque per una superficie massima complessiva non superiore a mq.20,00 per l'intera proprietà ricompresa nel sottosistema, secondo le caratteristiche tipologiche di cui all'allegato 4 , parte I° del RE.

**4.1 - Nei sottosistemi A1, A3, A4, A5 ed A6, con le caratteristiche tipologiche di cui all'allegato 4, parte I° del RE, per i proprietari di terreni privi di qualsiasi annesso o manufatto, portatori di**

handicap e per i loro parenti di I° e II°, opportunamente certificati dalla ASL competente per l'effettuazione di terapie riabilitative, è consentita la costruzione di manufatti delle caratteristiche tipologiche di cui al punto 4.0, fino ad un massimo di mq.20,00.

**4.2 - In tutti gli interventi di cui al punto 4.0 e 4.1, non potranno essere realizzate** tettoie, pergolati, pozzi in aggiunta a quelli esistenti, cisterne per l'acqua ed impianti vari fuori terra, qualsiasi manufatto o volume tecnico, nuova viabilità, recinzioni di alcun tipo, salvo quelle di cui al successivo punto 5.0.

**5.0 - In tali sottosistemi è consentito:**

**a)** nell'area di pertinenza di edifici a carattere residenziale, per ogni unità immobiliare o edificio, **l'installazione di gazebi, pergolati, di manufatti in legno** non ancorati stabilmente al suolo, secondo le caratteristiche di cui al RE;

**b)** **recinzioni a protezione di impianti** ed attrezzature il cui libero accesso possa costituire pericolo per la pubblica incolumità;

**c)** **recinzioni limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici residenziali**, in legno, siepi e reti metalliche abbinata in aderenza a siepi composte da essenze autoctone di consistenza tale da schermare completamente la rete metallica, per un'altezza massima di ml.1,80 ed in corrispondenza degli accessi pedonali e carrabili, la realizzazione di limitate parti di recinzione in muratura, secondo i disposti del RE.

**d)** **all'interno della SC dei fabbricati destinati alla residenza, degli annessi agricoli in muratura** ed delle **attività ricettive e agrituristiche**, la realizzazione di **locali completamente interrati da destinare ad autorimesse, magazzini e locali di sgombero**. È consentito, purché finalizzato esclusivamente ad una razionalizzazione della proiezione dell'interrato rispetto all'articolazione della sagoma del fabbricato fuori terra, anche in un'ottica di regolarizzazione strutturale degli interventi, un aumento della superficie realizzabile pari al 20% della SC.

Le aperture e le rampe di accesso ai locali autorimessa non dovranno essere visibili dalla viabilità pubblica/poderale/vicinale e nel caso, opportunamente schermate con essenze arboree o arbustive.

**e)** **per le attività non professionali**, la realizzazione di **ricoveri per cani e cavalli**, fino ad un massimo di 3 unità, di dimensioni minime conformi al Regolamento Comunale di Tutela degli Animali ed al RE. La validità dell'atto abilitativo è limitata al periodo di possesso dell'animale.

**f)** **per attività non professionali**, la realizzazione di **voliere** in rete metallica per l'allevamento di volatili, nonché piccole recinzioni di altezza massima di ml.1,50 per l'allevamento di animali da cortile, con la realizzazione di piccole strutture in legno, per un massimo di mq.10,00, per il ricovero dei medesimi.

**g)** la realizzazione di **opere e piccoli manufatti in legno** non ancorati stabilmente al suolo, per lo svolgimento di attività per il tempo libero di interesse collettivo, senza modifiche sostanziali al profilo altimetrico dei luoghi, della viabilità esistente, della rete di scolo della acque, delle alberature e che non comportino pavimentazioni artificiali ed opere di urbanizzazione in genere.

**h)** l'installazione di **manufatti precari**, di cui all'art.70 della LR n.65/2014 e dell'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007 n.5/R s.m. e i., per gli Imprenditori Agricoli Professionali e Apicoltori Professionisti e Imprenditori Apistici ai sensi dell'art.3 della L 313/2004.

**i)** **negli edifici ed attrezzature di proprietà pubblica, interventi di adeguamento igienico-funzionale**. Nelle aree di pertinenza è altresì consentita **l'installazione a carattere temporaneo di manufatti non ancorati stabilmente al suolo inerenti al servizio svolto**.

Tali interventi sono sottoposti a preventivo atto deliberativo della Giunta Comunale.

**l)** - l'installazione di **pannelli solari termici e fotovoltaici** sulle coperture dei fabbricati "a raso" ed in maniera uniforme, secondo geometrie definite (quadrato o rettangolo), in relazione ai disposti del RE.

**Negli edifici M1 ed M2**, gli impianti di cui sopra **potranno essere installati esclusivamente a terra**.

**Negli edifici M3 ed M8** sono preferibili installazioni che non interessino la copertura del fabbricato.

**Negli edifici M9** potranno essere installati esclusivamente sulle coperture ancorché non "a raso".



Gli impianti collocati a terra dovranno essere limitati al soddisfacimento delle esigenze di autoproduzione ed opportunamente schermati con essenze arboree o arbustive.

**m)** - l'installazione di **impianti eolici** per il soddisfacimento del fabbisogno energetico di autoproduzione del singolo edificio o complessi di edifici, in relazione ai disposti del RE.

**n) l'attività di agriturismo** disciplinata dal LR.n.30/2003 e s.m.i.

1 - Per tali attività potranno essere utilizzate eventuali volumetrie esistenti non più necessarie alla conduzione dell'attività agricola.

2 - **Ad eccezione che nella parte del sottosistema A3** ad ovest della linea ferroviaria Roma/Genova, potrà essere esercitata l'**attività di ospitalità in spazi aperti ed in prossimità del corpo aziendale.**

**Nuovi manufatti, per volumi tecnici o servizi igienici,** nella misura strettamente necessaria all'intervento, **potranno essere realizzati esclusivamente in legno,** non ancorati stabilmente al suolo, **per un massimo di mq.50,00, in un raggio non superiore a ml.50,00 dagli edifici residenziali esistenti del corpo aziendale principale, o confinanti con attività ricettive esistenti.**

4 - **Nel sottosistema A3** ad ovest della linea ferroviaria Roma/Genova, **l'attività di ospitalità in spazi aperti, potrà essere esercitata esclusivamente nelle aree confinanti con attrezzature ricettive esistenti.**

5 - **Le piazzole per tende e camper,** per una quantità massima di n.20, non potranno avere superficie superiore a mq.60,00 cadauna. Il calcolo delle ricettività relativa ad ogni piazzola sarà pari a n.4 ospiti.

**o) agli esercenti attività artigianali o industriali di trasformazione di prodotti agricoli,** il cambio di destinazione d'uso di locali per attività di vendita al dettaglio, fino ad un massimo di mq.250,00 di superficie di vendita.

**p) per gli edifici esistenti non destinati all'attività agricola, il cambio di destinazione verso strutture alberghiere della tipologia a),** di cui al precedente art.1 punto 1.4, **e per gli edifici destinati a residenza, anche verso la tipologia ricettiva lett. b),** di cui all'art.4 del P.S. **limitatamente alle Case Appartamenti Vacanze,** con titolo abilitativo convenzionato. Nella convenzione dovrà essere previsto vincolo ventennale di destinazione d'uso e le sanzioni da applicare in caso del mancato rispetto di tale vincolo.

**q) per gli Imprenditori Agricoli Professionali,** gli interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, sono disciplinati dal Capo III° sezione II° della LR n.65/2014.

**r) la realizzazione di piscine,** nel rispetto dei disposti del RE.

I relativi impianti dovranno essere realizzati in vani completamente interrati.

**s) la realizzazione di impianti sportivi di ridotte dimensioni** a servizio delle residenze che dovranno essere collocati all'aperto nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza ed in relazione ai disposti del RE.

Non è consentita la realizzazione di strutture di alcun tipo (spogliatoi, servizi igienici, ecc.) a servizio di tali attrezzature, se non attraverso l'utilizzo di Sul esistenti.

**t) la realizzazione di attrezzature sportive** è ammessa esclusivamente per gli edifici destinati ad attività ricettive ed agrituristiche.

**u) la realizzazione di maneggi per cavalli,** nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Comunale per la Tutela degli Animali, del RE e delle leggi e norme vigenti in materia, **in presenza di attività ricettive, agrituristiche ed urbane lett. b,** di cui all'art. 4 del Piano Strutturale, **nonché per i coltivatori e gli IAP.**

**5.1** - I manufatti di cui alle lett. e) ed f), dovranno rispettare le norme sanitarie vigenti in materia ed essere realizzati in legno e non ancorati stabilmente al suolo, con eventuali recinzioni in rete metallica.

**5.2** - Tutti gli interventi di cui al punto 5.0 dovranno rispettare i disposti del RE.

**6.0** - **E' consentita la realizzazione di nuovi canili rifugio,** di allevamenti per cani e gatti e pensioni per animali, previo atto deliberativo della Giunta Comunale.

**6.1** - Il perimetro recintato dovrà essere ad una distanza minima, in linea d'aria, di ml.500 dal perimetro del Centro Abitato e di ml.200 dagli edifici ad uso abitativo esistenti.

**6.2 - Per quelli esistenti sono consentiti** interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di adeguamento igienico-sanitario, adeguamenti funzionali e quelli conseguenti al rispetto dei disposti del Regolamento Comunale per la tutela degli animali. **Gli ampliamenti** sono consentiti fino ad un massimo di Sul pari al 50% della superficie attuale ed a distanza non inferiore a ml.150,00 dagli edifici residenziali.

**6.3 -** Il cambio d'uso dei canili esistenti potrà essere consentito previa autorizzazione della Giunta Comunale.

**7.0 - Non è consentito,** se non specificamente previsto dalle presenti Norme, **il deposito di merci ed attrezzature non finalizzate alla conduzione della attività agricola.**

**8.0 - Ad eccezione che nel sottosistema A4, l'Amministrazione Comunale, con apposita delibera, potrà individuare aree di proprietà pubblica o privata da destinare temporaneamente ad orti urbani.**

**Qualora l'intervento sia di iniziativa privata,** sarà sottoposto ad atto convenzionale che ne disciplini i termini di utilizzo, compresa l'eventuale previsione di installazione di piccoli manufatti in legno destinati al ricovero delle attrezzature necessarie. E' fatto salvo quanto previsto dalle presenti norme in merito al frazionamento dei terreni.

**9.0 - Norme comuni sulle caratteristiche tipologico-architettoniche e di finitura degli edifici.**

Ad eccezione che nella manutenzione ordinaria, o negli interventi ricompresi nelle schede urbanistiche, **tutti gli interventi,** se non diversamente disciplinato dalle presenti Norme, **dovranno richiamarsi ai caratteri tipici dell'edilizia rurale locale.**

In particolare, **gli edifici destinati alle attività di cui al punto 1.0** del presente articolo e relativi annessi e pertinenze, **dovranno avere le seguenti caratteristiche:**

- **coperture** a capanna ad una o due falde in senso longitudinale, a padiglione se a completamento di coperture esistenti con tali caratteristiche, con pendenza massima del 33%, con manto in tegole e coppi o "portoghesi";
- **gronde** in rame o colore "testa di moro";
- **scale** esterne con parapetti pieni;
- eventuali **portici** ad unica falda tipo "carraia";
- ad eccezione che per gli annessi di attività produttive, larghezza delle **finestre** non superiore a ml.1,40;
- **facciate** completamente intonacate e tinteggiate;
- **apparati di oscuramento** costituiti da persiane verniciate tipo "fiorentina";
- **portoni** tipo "empolese" verniciati;

**E' consentito:**

- l'installazione di **pergolati piani** delle dimensioni di cui al RE, anche in aderenza al fabbricato, purchè non ne alterino i caratteri;
- la costruzione di **portici** a condizione che si inseriscano in senso armonico con il fabbricato;
- l'installazione di **strutture temporanee** a servizio di attività di somministrazione e turistico-ricettive, di cui al RE, a condizione che si inseriscano in senso armonico con l'ambiente ed i fabbricati di cui sono pertinenza.

**E' vietato:**

- la realizzazione di **portici e logge nei fabbricati classificati M1 ed M2;**
- la realizzazione di **portici agli annessi e magazzini agricoli,** non conseguenti a P.A.P.M.A.A.;
- l'utilizzo di **mattoni facciavista,** se non limitatamente ad eventuali pilastri a sostegno di portici;
- **le pietre,** se non per cornici e davanzali, **rivestimenti facciavista;**
- **gli infissi non verniciati;**
- **i terrazzi e terrazze** di qualsiasi tipo;
- **le scale esterne a sbalzo;**

- le **tettoie in genere**, se non utilizzate per l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici. Tali manufatti sono sottoposti ad atto di assenso del Comune.

- per la viabilità, aree di sosta e di parcheggio, le **pavimentazioni in conglomerato bituminoso o cementizio** tradizionale non integrato con l'ambiente ed il contesto rurale;

- la costruzione di **autorimesse fuoriterra**.

- nelle nuove costruzioni i **locali tecnici** se non integrati nell'organismo edilizio.

**9.1 - Ad eccezione degli edifici M1 ed M2, negli edifici esistenti o di nuova realizzazione, possono essere consentiti interventi con caratteristiche diverse da quelle di cui al precedente punto 9.0, con Schema Urbanistico/edilizio Direttore o, dove previsto, con PUA.**

**9.2 - Le prescrizioni di cui al punto 9.0 non si applicano alle case cantoniere (FS ed Anas).**

Gli interventi su di esse dovranno mantenere le caratteristiche tipologico/architettoniche esistenti.

**10.0** - Per tutti gli interventi che non comportino cambio di destinazione d'uso e/o che interessino una SLP inferiore a mq.800,00, e/o che non comportino la creazione di un numero di unità abitative superiori a quattro in più rispetto a quelle esistenti, è richiesto il titolo abilitativo singolo.

**10.1** - Per tutti gli interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, che interessino una Sul superiore a mq.800,00 ed inferiore a mq.1.000,00 e/o che comportino la creazione di un numero di unità abitative superiori a quattro in più rispetto a quelle esistenti, è richiesto il titolo abilitativo singolo convenzionato.

**10.2** - Per tutti gli interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, che interessino una Sul superiore a mq.1.000,00, è richiesto PUA.

## **Art. 17 – Interventi individuati nelle schede urbanistiche.**

**1.0** - Le eventuali sagome, il numero e collocazione degli edifici, nonché la qualità e collocazione delle aree per standards, salvo diverse indicazioni contenute nelle schede urbanistiche, sono da ritenersi indicative.

La precisa definizione di quanto sopra è demandata ai PUA o ai singoli atti abilitativi.

**Nelle schede D**, per **“Area per servizi o standards urbanistici - come previsto dalla norma generale del RU”**, contenuto nella narrativa delle schede urbanistiche, se non accompagnato da ulteriori prescrizioni, anche grafiche, **deve intendersi esclusivamente il rispetto di quanto prescritto all’art.12 delle presenti norme.**

**2.0** - Ad eccezione che per gli interventi che interessano gli immobili di cui all’ art.10, punto 5.0 e art.16, punto 5.0 lett. i), **sul patrimonio edilizio esistente all’interno del perimetro delle schede urbanistiche fino all’attuazione degli interventi da esse disciplinati**, salvo diverse disposizioni contenute nelle medesime, **sono consentiti gli interventi di cui alla relativa modificazione edilizia, purché non comportino incremento di SC.**

**2.1** - **Non è consentito il cambio d’uso verso la residenza**, se non di locali ricompresi in edifici nei quali siano presenti unità residenziali esistenti, **la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica.**

**2.2** - **Negli ambiti definiti da schede urbanistiche** che ammettono la destinazione **“attività produttive”**, è **consentito** fino al momento dell’attuazione delle previsioni delle schede, il deposito di materiali e mezzi, nonché l’installazione temporanea di manufatti non ancorati stabilmente al suolo a servizio degli stessi.

**2.3** - **Negli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione**, è facoltà dell’Amministrazione Comunale, con atto convenzionale, richiedere la sola cessione delle aree ed anche l’eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate nelle schede;

**3.0** - Dove non espressamente indicato nelle singole schede, la Sul massima insediabile non ricomprende eventuali Sul esistenti regolarmente assentite.

## TITOLO II – NORME SPECIFICHE PER SOTTOSISTEMA TERRITORIALE

### Art. 18 – Norme per il sottosistema ambientale A1 del parco del fiume Cecina.

**1.0** - Il sottosistema è a prevalente funzione agricola, normato da schede urbanistiche o dalle Modificazioni attribuite agli edifici che ne disciplinano gli interventi consentiti.

**Sono sempre consentiti** gli interventi di cui ai P.A.P.M.A., limitatamente alle aziende agricole esistenti.

**2.0** - Nel sottosistema **non sono consentiti frazionamenti di terreni** che comportino la creazione di particelle **di superficie inferiore a mq.30.000.**

**2.1** - **Sono consentiti i frazionamenti** nei casi previsti dal precedente art.16 punto 3.0.

**2.2** - Tutti gli interventi previsti nel sottosistema dovranno prevedere specifiche valutazioni in merito alle misure di compensazione e mitigazione paesaggistica, ponendo particolare attenzione al contesto paesaggistico sensibile, anche in relazione ai contenuti dell'allegato n.3 che disciplinano l'Area Naturale Protetta di interesse Locale denominata "Parco del fiume Cecina.

#### **3.0 Sub sistema del Porto F3/5**

**3.1** - E' consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature che trovano in loco organica definizione nell'ambito del Piano Regolatore del Porto secondo la legge regionale vigente:

- a) servizi tecnici, amministrativi e attività sociali;
- b) attività sportive e ricreative dei settori legati alla nautica e alla pesca;
- c) depositi e rimesse per imbarcazioni, attività commerciali, pubblici esercizi;
- d) locali tecnici per la pesca professionale;

e) attività cantieristica di manutenzione, riparazione, assistenza tecnica, di natanti, motori e accessori;

**3.2** - E' consentita la realizzazione di alloggi per il personale destinato alle strutture, fino ad una superficie massima complessiva di 100 mq.

**3.3** - Il PRPT dovrà definire l'organizzazione di tutta la sottozona interessata, fermo restando che la superficie occupata da strutture edilizie, a qualsiasi uso destinate, non potrà superare il 20% dell'area FP complessiva. Gli edifici potranno svilupparsi per un massimo di tre piani fuori terra; per strutture destinate ad attività di manutenzione, riparazione e di assistenza cantieristica, nonché ai servizi portuali in genere, l'altezza massima sarà stabilita dalle prescrizioni del PRPT.

**3.4** - Lo strumento attuativo, redatto in base a quanto stabilito dalle istruzioni tecniche regionali, dovrà inoltre verificare l'accessibilità del porto, in funzione a studi idraulici specifici, curare il miglior inserimento ambientale delle strutture previste, il rapporto con la viabilità meccanizzata e pedonale; le aree da destinare a parcheggi, in funzione dell'attività portuale dovranno essere dimensionate in relazione a quanto stabilito dalla normativa regionale in materia. Le destinazioni consentite ai punti 2 e 3 del presente articolo dovranno contenere i quantitativi minimi di parcheggio di cui all'articolo 12 del presente Regolamento.

**3.5** - Il PRPT dovrà prevedere comparti o sottozone che non costituiscono unità minime di intervento; tali unità saranno indicate in sede di progettazione esecutiva.

**3.6** - In particolare debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

**a)** che non siano realizzati pozzi o prelievi idrici nell'ambito delle zone sopraindicate, ma si trovino soluzioni in zone non interessate da ingressioni saline come peraltro indicato nel PRG del Comune di Cecina;

**b)** che le superfici a parcheggio a raso siano realizzate in modo tale da garantire la naturale permeabilità dei terreni;

**c)** i progetti esecutivi delle opere portuali dovranno essere corredati dalle tabelle dimostrative del rispetto dei parametri delle superfici coperte e dei conseguenti volumi realizzabili entro i limiti della presente variante.

**4.0** - Data la complessità dell'opera e gli eventuali tempi diversi di realizzazione degli interventi, è consentito operare anche con atti abilitativi distinti, ancorché successivi al titolo originario, relativi a parti funzionali, sia in relazione alle opere infrastrutturali che agli edifici, da ricondurre comunque ad unità organica per il rispetto degli standards urbanistici.

**5.0** - In attesa della definizione ed attuazione del PRPT è consentita la realizzazione di strutture facilmente amovibili esclusivamente destinate ad ospitare attrezzature ed impianti di servizio al tempo libero, alla pesca ed alla sicurezza della navigazione. Sono altresì consentite strutture precarie necessarie all'adeguamento, anche igienico-sanitario, di attività professionali e per il tempo libero esistenti. Il dimensionamento di tali strutture sarà determinato in relazione alla natura della attività svolta.

**6.0** - E' consentita, nell'area ricompresa ad est della via Volterra ed a nord del Fiume, nella fase di preparazione ed esecuzione dei lavori di realizzazione del Porto, la collocazione provvisoria di mezzi d'opera, imbarcazioni, roulotte e manufatti precari non ancorati stabilmente al suolo da destinare ad uffici e servizi per le attività esistenti nell'area portuale, fino al termine dei relativi lavori.

Per quanto non esplicitamente contenuto nelle presenti norme si rimanda ai contenuti del PRPT.

**7.0** - Nelle aree delimitate dal fiume Cecina, la ferrovia Roma/Genova e la "Vecchia Aurelia" il presente RU, nel rispetto delle direttive ed obiettivi del PPT, potranno essere valutate iniziative tese alla riqualificazione e valorizzazione di tale ambito per interventi di interesse generale, conseguenti ad idonei procedimenti urbanistici.

## **Art. 19 – Norme per il sottosistema ambientale A2 della pineta a mare (I Tomboli)**

**1.0 - L'intero ambito territoriale del sottosistema è normato mediante appositi PUA, quali:**

- a) Piano Particolareggiato della Costa, del Lungomare e degli Arenili;
- b) Piani di riqualificazione, per realizzare gli obiettivi e gli indirizzi di intervento territoriale di cui all'art. 13 degli "Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e gestione del territorio" del PS.

**1.1 - E' consentita la realizzazione o l'adeguamento delle strutture a servizio necessarie al Corpo Forestale dello Stato.**

**1.2 - I nuovi manufatti non potranno avere più di un piano fuori terra.**

**1.3 - Per tutte le strutture esistenti all'interno del sottosistema, fino alla approvazione dei PUA di riqualificazione, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ampliamenti e sostituzione di bungalow ed altre strutture per l'adeguamento igienico/funzionale ai disposti di leggi e regolamenti vigenti in materia, con particolare riferimento ai disposti della LR.42/2000 e s.m. e i..**

**2.0 - Nel sottosistema non sono consentiti frazionamenti di terreni che comportino la creazione di particelle di superficie inferiore a mq.30.000.**

## Art. 20 – Norme per i sottosistemi ambientali A3, A4, A5, A6

**1.0 - I sottosistemi sono classificati secondo le tipologie di attività agricola-rurale** del Piano Territoriale di Coordinamento(PTC). I connotati rurali agricoli dei sottosistemi con tale tipologia si caratterizzano:

**A3 del territorio agricolo della pianura bonificata** a prevalente funzione agricola.

**A4 della collina ondulata** ad esclusiva funzione agricola.

**A5 dei fenomeni di urbanizzazione diffusa** a prevalente funzione agricola.

**A6 del territorio agricolo residuale** a prevalente funzione agricola.

**2.0 - Nei sottosistemi A3 ed A4 non sono consentiti frazionamenti** di terreni che comportino la creazione di particelle **di superficie inferiore a mq.30.000.**

**2.1 - Nel sottosistema A5 ed A6 non sono consentiti frazionamenti** di terreni che comportino la creazione di particelle **di superficie inferiore a mq. 6.000.**

**2.2 - Sono consentiti i frazionamenti** nei casi previsti dal precedente art.16 punto 3.0.

**3.0 - All'interno del sottosistema A3:**

**a) nel sub-sistema F3/1,** fino alla attuazione degli interventi in esso previsti, **è consentito il mantenimento delle attività esistenti.** Per tali attività di interesse generale è ammessa, l'installazione di manufatti necessari allo svolgimento della attività in essere. **Non sono consentite variazioni d'uso di tali manufatti** e ne è prescritta la rimozione qualora non fossero più necessari allo svolgimento dell'attività per la quale sono stati installati.

**b) nel sub-sistema F3/2b, per il Campeggio Comunale, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica ed ampliamenti,** in funzione del miglioramento del servizio svolto e per adeguamenti igienico-sanitari, nei limiti di cui alla L.R.42/2000 e s.m. e i.

**c) per le attività urbane esistenti,** anche al di fuori del sottosistema ma ammesse dal PS, **è consentita l'installazione di manufatti per deposito temporaneo di prodotti non compatibili con la residenza,** non ancorati al suolo e di superficie complessiva non superiore a mq.10,00, opportunamente schermati ed a condizione che tali manufatti siano rimossi al cessare della attività a cui si riferiscono.

**3.1 - Limitatamente alle aree comprese nel Centro Abitato,** nel rispetto delle direttive ed obiettivi del PTT, potranno essere valutate iniziative tese al miglioramento dell'offerta alberghiera (lett. a – art.4 PS) con la realizzazione di strutture ricettive di alta qualità, conseguenti ad idonei procedimenti urbanistici.

**4.0 - Nel sottosistema A4,** allo scopo di salvaguardare i valori ambientali e paesaggistici delle sistemazioni prodotte dall'attività agricola collinare, **non è consentita la trasformazione delle strutture organizzative del suolo,** come la viabilità interpodereale e le opere di regimazione delle acque meteoriche, se non prescritte da norme specifiche di carattere superiore. Regimazioni idrauliche e nuova viabilità potranno essere realizzate previo apposito studio di inserimento ambientale.

**5.0 - Nel sottosistema A5, è consentita,** per le esigenze degli imprenditori agricoli e per le imprese esistenti che esercitano attività direttamente collegate all'agricoltura per conto terzi, **la realizzazione di strutture per il rimessaggio di macchine operatrici,** della superficie massima di mq.230, previa valutazione della compatibilità paesaggistica in relazione alle caratteristiche del contesto rurale di riferimento. Tale possibilità è consentita se non già utilizzata con il I° R U.

Gli interventi sono subordinati alla stipula di atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto, contenente l'obbligo di mantenimento perpetuo della destinazione d'uso.

**6.0 - Nuova edificazione per attività agricole**



**La nuova edificazione destinata alla residenza rurale ed alle attività agricole è subordinata alle procedure previste dalla L.R. 65/2014**, previo parere favorevole del Dipartimento Sviluppo Rurale della Provincia di Livorno. Ai fini di quanto disposto dalla suddetta legge, si applicano i parametri determinati dal P.T.C. della Provincia di Livorno e le seguenti prescrizioni:

**a) la Sul massima destinata a residenza/e non potrà essere superiore a mq.150,00.**

**b) Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.M.A.).**

La nuova edificazione è consentita esclusivamente in prossimità dei tracciati stradali esistenti e non potrà interessare aree ASIP o comunque interessate da interventi di messa in sicurezza idraulica.

**c) nuovi annessi agricoli**

Salvo quanto previsto all'art.16, è vietata la costruzione di qualsiasi annesso agricolo se non derivante da PAPMAA.

**d) regole edilizie:**

- **altezza massima: due piani fuoriterra**, comprensivi dell'eventuale piano non abitabile.

Sono ammesse altezze superiori per impianti al servizio delle attività agricole, da realizzare con il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

**6.1** - I fabbricati, per quanto riguarda finiture e caratteristiche tipologiche, dovranno richiamarsi ai disposti di cui all'art.16, punto 9.0, fatto salvo quanto previsto nel medesimo articolo al punto 9.1.

**7.0 - Modalità di intervento:**

-Titoli abilitativi previsti all'art.16 e 30 delle presenti Norme tecniche e dalla L.R.65/2014 e dal relativo Regolamento di Attuazione;

- titolo abilitativi con atto d'obbligo unilaterale per gli interventi di cui ai punti 5.0 e 6.0;

Il possesso del requisito di Imprenditore Agricolo Professionale deve essere prodotto, se non già posseduto al momento della presentazione del P.A.P.M.A.A., prima della stipula della eventuale convenzione o atto d'obbligo.

- Permesso di costruire per le attività di cui al punto 3.0 lett. a) e b), previo atto deliberatico della Giunta Comunale.

- Atto abilitativi singolo per gli interventi di cui al punto 3.0 lett. c)

## **Art. 21 – F3/4 a – Sub-sistema del “Villaggio scolastico”**

Il sottosistema comprende l'area del “Villaggio Scolastico” all'interno della quale sono collocati plessi scolastici, attività sportive, culturali, ricreative e per il tempo libero.

### **1.0 - Obiettivi**

- a) riqualificazione dei servizi scolastici e sportivi esistenti;
- b) incremento delle attrezzature sportive e per il tempo libero;
- c) riqualificazione delle aree a verde del parco urbano con interventi sulla vegetazione e sugli arredi;
- d) realizzazione di un'area attrezzata per attività ludiche;
- e) miglioramento del sistema delle connessioni pedonali e dei collegamenti tra le varie parti attraverso la razionalizzazione del sistema della viabilità e delle aree a parcheggio;
- f) riqualificazione della struttura teatrale;
- g) trasferimento della sotto-stazione Enel;
- h) eventuale realizzazione del nuovo Stadio Comunale e relativi servizi connessi;
- i) realizzazione area attrezzata per biblioteca all'aperto.

### **2.0 - Tipi di interventi ammessi**

Servizi di cui al DM.1444/68, comprensivi di eventuali attività strettamente connesse con il servizio svolto.

### **3.0 - Modalità di intervento**

Schema urbanistico/edilizio direttore

## TITOLO III – MODIFICAZIONI EDILIZIE

### Art. 22 – Aspetti generali

**1.0 - Per "Modificazioni Edilizie", si intendono gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e sui lotti edificati** che uniscono all'obiettivo strategico del riuso, la densificazione, l'adeguamento e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente agli obiettivi enunciati dal Piano Strutturale per i Sistemi Territoriali e Funzionali;

**2.0 - Rientrano tra i fabbricati esistenti** quelli per i quali il titolo abilitativo è stato rilasciato antecedentemente all'approvazione del presente RU (**27.03.2014**), o soggetti a successiva concessione in sanatoria di cui ai condoni 1985-1994 e 2004.

**2.1 - Sono inoltre da intendersi edifici o manufatti legittimamente esistenti** quelli in muratura i cui lavori siano stati ultimati antecedentemente al 01.09.1967, ricadenti all'epoca al di fuori della perimetrazione del centro abitato (Piano di Ricostruzione del 1948 - tav.4 Quadro Conoscitivo PS), ai sensi e con le modalità di cui all'art.207 della LR.n.65/2014.

Su tali edifici o manufatti in muratura, gli interventi ammessi sono quelli consentiti dalla relativa Modificazione attribuita dal RU.

**3.0 - Tutti i fabbricati esistenti**, ancorché sottoposti a interventi successivi alla approvazione del presente RU, che portino ad organismi in parte o in tutto diversi da quelli originari, **continuano a mantenere la modificazione attribuita dal RU al momento della sua approvazione.**

**4.0 -** Agli edifici compresi nelle Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE) non si applicano le regole di base espresse nelle norme per il Sottosistema Territoriale, ma le regole specificate nella normativa della UTOE.

**5.0 - Negli interventi sugli edifici esistenti o di nuova realizzazione destinati alla residenza, ricadenti nell'UTOE 1, nell'UTOE 5 e nell'UTOE 10** dalla Via Toscana verso il mare, **la superficie minima lorda** delle singole unità abitative **non potrà essere inferiore a mq. 70,00**, nel rispetto delle disposizioni di cui al DM 5 luglio 1975.

**6.0 - Nel resto del territorio comunale l'unità** abitativa di nuova realizzazione **non dovrà avere superficie minima lorda inferiore a mq. 45,00**, nel rispetto delle disposizioni di cui al DM 5 luglio 1975.

**6.0bis - Le prescrizioni relative alle superfici, di cui ai precedenti punti 6.0 e 6.1, non si applicano** al trasferimento di superfici tra unità immobiliari esistenti destinate alla residenza già di superficie inferiore ai minimi stabiliti ai punti suddetti, a condizione che non sia incrementato il numero delle unità immobiliari e non siano create unità di superficie inferiore a mq.38,00.

**6.1 - Per le unità immobiliari esistenti destinate ad attività urbane di superficie minima lorda non inferiore a mq.38,00**, ad eccezione di quelle ricomprese nei perimetri di cui al punto 6.0, è **consentito**, se compatibile con altre disposizioni delle presenti Norme, **il cambio d'uso verso la residenza**, purché queste siano costituite da almeno un locale cottura-pranzo-soggiorno, da una camera singola e da un servizio igienico, nel rispetto delle disposizioni di cui al DM 5 luglio 1975.

**6.2 - E' sempre consentito l'adeguamento delle unità immobiliari esistenti di superficie minima lorda non inferiore a mq.38,00**, senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle disposizioni di cui al DM 5 luglio 1975.

**6.2bis - E' consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti per destinarle alla residenza** del comproprietario e /o dei parenti di I° grado del medesimo o del coniuge a seguito sentenza di divorzio, **per una superficie minima lorda non inferiore a mq.38,00** e nel rispetto delle disposizioni di cui al DM 5 luglio 1975, con vincolo quinquennale di inalienabilità. Il titolo abilitativo dovrà essere preceduto da dichiarazione del richiedente, ai sensi del DPR 445/2000, nella quale sia esplicitato il rispetto di quanto sopra e che contenga, qualora non vengano rispettate le condizioni di cui al presente comma, l'impegno al pagamento di una sanzione a favore del Comune pari al valore venale dell'unità immobiliare aggiunta. Tale clausola, nel caso di P.d.C., dovrà essere riportata nel medesimo.

**6.3** - Dalla superficie di cui ai punti 6.0 e 6.1 sono esclusi i locali non abitabili e tutte le pertinenze esterne all'unità immobiliare.

**6.4** - La fornitura di utenze (acqua, gas, telefonia, ecc.) deve essere riferita ad unità immobiliari intere.

**7.0 - E' sempre consentita**, se ammesso dalla relativa UTOE o Sottosistema, **la trasformazione di edifici esistenti in attività ricettive lett. a) e b)** dell'art.4 del PS, con i parametri di cui alla modificazione attribuita al fabbricato ed i disposti del successivo art.29, ad eccezione di quanto previsto ai punti 4 del medesimo.

**8.0 - E' consentito**, in deroga ai parametri di Sul, **il recupero dei sottotetti a fini abitativi** nel rispetto dei disposti della LRT n.8/2010, purché non si costituiscano nuove unità immobiliari. Sono consentiti, se non in contrasto con la relativa modificazione, ampliamenti di Sul all'interno dell'involucro planivolumetrico degli edifici.

**9.0 - La linea rossa** indicata nelle tavole del RU prescrive il mantenimento dell'allineamento del fronte.

**10.0** - Se non vietato dalla Modificazione Edilizia attribuita al fabbricato, i progetti potranno prevedere contemporaneamente più tipi di interventi.

**10.1** - Qualora gli edifici abbiano subito, o subiscano, nell'ambito del presente Regolamento Urbanistico, incrementi di Sul, gli ampliamenti consentiti dai relativi parametri edilizi potranno essere utilizzati fino ad esaurimento, dei relativi parametri.

**11.0 - I fabbricati di pertinenza di edifici M1 ed M2** che presentano caratteristiche tipologico-architettoniche "tipiche" o comunque sostanzialmente simili a quelle dell'edificio principale, indipendentemente da quanto eventualmente indicato in cartografia, assumono la Modificazione attribuita al fabbricato medesimo.

**11.1 - Nei sottosistemi insediativi, i fabbricati di pertinenza di edifici M3, assumono la modificazione M4 o M5**, in base alle loro caratteristiche tipologiche. Qualora queste siano sostanzialmente simili a quelle dell'edificio principale, gli interventi ammessi dovranno comunque tener conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio medesimo.

## **Art. 23 - Modificazione edilizia M1 “Restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore storico/testimoniale”**

### **1.0 - Descrizione**

Trattasi di edifici di riconosciuto valore storico e testimoniale, ricompresi principalmente nelle invariati. Sono quegli edifici e quegli elementi facenti parte del tessuto e del paesaggio della bonifica storica, dell'edificato storicizzato con il relativo contesto ambientale.

### **2.0 - Obiettivi**

Obiettivo del RU è l'attento recupero degli edifici e delle aree circostanti, in particolar modo dei giardini e degli impianti arborei esistenti di pregio.

### **3.0 - Tipi di intervento ammessi:**

- a) Manutenzione Ordinaria;**
- b) Manutenzione Straordinaria;**
- c) Restauro e risanamento conservativo;**
- d) Demolizione delle superfetazioni.**

### **4.0 - Prescrizioni specifiche**

**4.1** - I progetti dovranno contenere anche la puntuale individuazione planimetrica delle essenze arboree ed arbustive presenti sull'area e un'adeguata relazione agronomica sulle caratteristiche di tali formazioni.

**4.2**-Le prescrizioni in ordine a materiali e finiture sono indicate nell'allegato del RE.

### **5.0 - Modalità di intervento**

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi quelli sulle aree destinate a parchi o giardini di detti fabbricati, compresa la demolizione delle superfetazioni, sono soggetti a preventivo atto di assenso del Comune.

Ad eccezione che per gli edifici pubblici e per quanto ai punti 3.0 a) e 3.0 b), gli interventi di restauro e risanamento conservativo, sono subordinati a titolo abilitativo convenzionato nel rispetto di quanto prescritto all'art.10, punto 9.0, delle presenti norme.

## **Art. 24 – Modificazione edilizia M2 “Salvaguardia dei fronti edilizi”**

### **1.0 - Descrizione**

Sono prevalentemente edifici di impianto Leopoldino o presenti al catasto di impianto 1939, con particolari caratteristiche storico-architettoniche che assumono un ruolo fondamentale nella definizione nello spazio urbano e/o nell'ambiente circostante.

**1.1 - Un edificio indicato in cartografia M2**, per essere classificato tale, se non costruito precedentemente al 1945, deve avere almeno una delle seguenti caratteristiche:

#### **1 - aspetto esteriore:**

**a)** le finiture, le aperture sul prospetto antistante la viabilità pubblica, i cornicioni e i marcapiani, debbono essere tipici del periodo di costruzione del fabbricato (es. all. del RE);

**b)** non abbiano subito interventi di sostanziale modifica della simmetria, disposizione e dimensione delle aperture;

**c)** presenza di decorazioni;

#### **2 - caratteristiche degli interni:**

**a)** i solai debbono essere, anche in parte, costituiti da volte, volticciole di qualsiasi natura o in travi e travicelli in legno;

**b)** scale e vani scala che non abbiano subito modifiche sostanziali rispetto al periodo di costruzione

**1.2 -** La dimostrazione dell'esistenza o meno delle caratteristiche di cui sopra dovrà essere accompagnata da adeguata e particolareggiata documentazione grafica, fotografica, o quant'altro necessario, ad evidenziare le caratteristiche del fabbricato.

Qualora non si verifichi almeno una delle caratteristiche suddette, il fabbricato deve intendersi soggetto a modificazione M3.

### **2.0 - Obiettivi**

Obiettivo del RU è l'adeguamento delle dotazioni degli edifici contestualmente alla tutela dei fronti edilizi nonché l'attento recupero delle aree circostanti, in particolar modo dei giardini e degli impianti arborei esistenti di pregio.

### **3.0 - Tipi di intervento ammessi:**

**a) Manutenzione ordinaria;**

**b) Manutenzione straordinaria;**

**c) Restauro e risanamento conservativo;**

**d) Ristrutturazione edilizia interna**, mantenendo immutata la sagoma dell'edificio, senza svuotamento dell'involucro edilizio, se non in conseguenza ad adeguamenti statici e senza significative variazioni dimensionali, tipologiche e di quota delle parti strutturali, fermo restando il ripristino delle caratteristiche esteriori preesistenti.

**e) Ristrutturazione edilizia, con eventuale incremento di Sul** a seguito della modifica della quota di imposta del solaio sottostante la copertura, purché questo non presenti caratteristiche di particolare pregio.

**f) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche** disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla L.R. 65/2014.

**g) Addizioni pertinenziali non addossate all'edificio.**

**3.1 - E' consentita la realizzazione e modifica di aperture esterne** per il ripristino delle caratteristiche storico-architettoniche originarie, purché compatibili con l'aspetto complessivo dei prospetti esistenti.

**4.0 - Sugli edifici esistenti sono consentiti, previa redazione di Schema Urbanistico/Edilizio Direttore, o PUA ove previsto, corredato di progetto architettonico particolareggiato, anche “*tipi di intervento*” non espressamente previsti dalla Modificazione attribuita, se finalizzati al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dalla modificazione medesima, senza incremento di Sul se non derivante dall'applicazione di quanto al punto 3.0 lett. e).**

## **5.0 - Nei sottosistemi insediativi**

**5.1 - Non sono consentite alterazioni del prospetto sulla via pubblica.**

**5.2 - Sugli altri prospetti è consentita la modifica o la realizzazione di nuove aperture, nonché gli interventi di cui al precedente punto 3.0.f), purché compatibili con l'esistente.**

**Nelle aree interne agli “*isolati/edifici a corte*” o “*in linea*”, costituenti cortine continue rispetto allo spazio pubblico, sono consentite le addizioni volumetriche e pertinenziali, ai sensi della LR 65/2014.**

**5.3 - E' consentita, previa presentazione di opportuna documentazione, la demolizione di superfetazioni e l'eventuale recupero delle relative Sul per le destinazioni d'uso consentite dall'UTOE o Sottosistema di appartenenza, ricomprendendole nel fabbricato, se con esso compatibili, o nel lotto di pertinenza.**

**5.4 - E' consentita la modifica della sagoma in altezza per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie dei locali sottotetto già destinati a residenza antecedentemente alla approvazione delle presenti norme, ed ampliamenti ad essi funzionali architettonicamente compatibili con l'organismo originario, purché non si costituiscano nuove unità immobiliari.**

## **6.0 - Nei sottosistemi ambientali**

**6.1 - Non è consentita la modifica dei prospetti.**

**6.2 - E' consentito l'adeguamento delle superfetazioni alle caratteristiche architettoniche complessive del fabbricato, previa presentazione di opportuna documentazione.**

**6.3 - E' consentita la demolizione di superfetazioni e l'eventuale recupero delle relative Sul per le destinazioni d'uso consentite dall'UTOE o Sottosistema di appartenenza, separate dal fabbricato, nel lotto di pertinenza.**

In conseguenza a tali interventi, è consentita la realizzazione e modifica di aperture esterne e l'inserimento di elementi architettonico-funzionali tipici dei fabbricati rurali, a condizione che non snaturino l'aspetto esteriore del fabbricato.

**6.4 - E' consentito, negli edifici nei quali sono ricomprese unità abitative esistenti, il cambio di destinazione d'uso di stalle, magazzini, ecc., al fine di realizzare ampliamenti delle abitazioni esistenti o per la realizzazione di nuove unità abitative ed attività ricettive, lett. a) e b) dell'art. 4 del PS, se consentite dal relativo Sottosistema.**

**6.5 - E' consentito il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali di annessi agricoli, magazzini ed altre volumetrie esistenti di superficie lorda non inferiore a mq.32,00, non ricompresi negli immobili di cui al punto precedente, per una Sul complessiva massima di mq.130,00, per la realizzazione di un'unica unità immobiliare residenziale.**

**6.6 - Il cambio di destinazione d'uso per fini residenziali, è consentito a condizione che le nuove unità siano allacciate all'acquedotto ed alla fognatura pubblica.**

Tale prescrizione non si applica, se tali manufatti sono già di pertinenza di edifici destinati a residenza.

**6.7 - In via transitoria, nelle parti del territorio ove non sia presente la fognatura pubblica, o là dove questa sia a distanza superiore a ml 200,00 dalla unità immobiliare da destinare a residenza, è consentito lo smaltimento dei liquami domestici nel rispetto del D.Lgs 152/2006 e s.m. e i., esclusivamente attraverso la fitodepurazione con le caratteristiche tecniche di cui all'allegato del RE.**

La futura realizzazione della fognatura pubblica, nel tratto interessato dall'intervento, determinerà l'obbligo di allaccio alla medesima.

## 7.0 - Prescrizioni specifiche

7.1 - I progetti dovranno essere corredati di adeguata documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto, riferito anche agli interni, dalla quale siano rilevabili caratteristiche dei solai, pavimentazioni, collegamenti verticali, ecc., e dovranno contenere la puntuale individuazione planimetrica delle essenze arboree ed arbustive presenti sull'area. In caso di interventi sui fronti, comprese le modifiche dei materiali o dei colori di singoli elementi, il rilievo ed il progetto devono evidenziare anche le caratteristiche dei prospetti degli edifici di pregio adiacenti, per motivare il senso delle scelte progettuali.

7.2 - Le prescrizioni in ordine a materiali e finiture sono indicate nel relativo allegato del RE.

## 8.0 - Modalità di intervento

Ad eccezione che per la manutenzione ordinaria, tutti gli interventi, sono soggetti a preventivo atto di assenso del Comune.

Sono altresì soggetti a preventivo atto di assenso, gli interventi che interessino le aree destinate a parchi o giardini di detti fabbricati.

### **Titoli abilitativi:**

- titolo abilitativo diretto, per gli interventi di cui al punto 3.0;
- titolo abilitativo con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per gli interventi di realizzazione di attività ricettive;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti 6.4 e 6.5 del presente articolo nei sottosistemi A3, A4, A5 e A6, dall'art.10 punto 9.0, dall'art.16 punti 10.0 e 10.1 e dall'art.31;
- Schema Urbanistico/Edilizio Direttore, o PUA per gli interventi di cui al punto 4.0 del presente articolo e art.16 punto 10.2.



## **Art. 25 – Modificazione edilizia M3 “Riqualificazione degli edifici”**

### **1.0 - Descrizione**

Trattasi di edifici segnalati per il particolare ruolo nella configurazione dell'ambiente circostante e/o nella definizione dello spazio urbano e rurale su cui si affacciano. I fronti principali di tali edifici sono stati nel tempo modificati rispetto alla immagine originaria.

### **2.0 - Obiettivi**

Obiettivo del RU è l'adeguamento delle dotazioni dell'edificio e la ricomposizione dei fronti nel rispetto delle caratteristiche degli edifici di pregio adiacenti, motivando il senso armonico dell'intervento, nonché l'attento recupero delle aree circostanti, in particolar modo dei giardini e degli impianti arborei esistenti di pregio.

### **3.0 - Tipi di intervento ammessi:**

- a) Manutenzione ordinaria;**
- b) Manutenzione straordinaria;**
- c) Restauro e risanamento conservativo;**
- d) Addizioni volumetriche; addizioni pertinenziali non addossate all'edificio;**
- e) Ristrutturazione edilizia conservativa**, anche con eventuale incremento di Sul all'interno dell'involucro esistente, oltre a limitate modifiche planivolumetriche e dei prospetti conseguenti ad addizioni volumetriche, o demolizione di superfetazioni e loro ricomposizione nell'organismo edilizio se con esso architettonicamente compatibili.
- f) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione**, anche con eventuale incremento di Sul all'interno dell'involucro esistente, limitate modifiche planimetriche e dei prospetti conseguenti alla demolizione di superfetazioni e loro ricomposizione nell'organismo edilizio, se con esso architettonicamente compatibili.
- g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche** disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla L.R.65/2014, **l'adeguamento alle altezze minime**, di cui al DM 5 luglio 1975, dei vani già destinati a residenza, nonché **la chiusura di portici, terrazze, logge e balconi**, a condizione che non si creino nuove unità immobiliari e che si integrino architettonicamente con il fabbricato.
- h) Demolizione di superfetazioni**, previa presentazione di opportuna documentazione, ed l'eventuale recupero delle relative Sul per le destinazioni d'uso consentite dall'UTOE o Sottosistema di appartenenza, ricomprendendole nel fabbricato se con esso compatibili, o nel lotto di pertinenza.
- i) Realizzazione e modifica di aperture esterne** purché non snaturino l'aspetto esteriore complessivo del fabbricato.

**4.0 - Sugli edifici esistenti sono consentiti, previa redazione di Schema Urbanistico/Edilizio Direttore, o PUA ove previsto, corredato di progetto architettonico particolareggiato, anche i “tipi di intervento” non espressamente previsti dalla modificazione, se finalizzati al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dalla medesima, fermi restando i limiti di Sul prescritti.**

### **5.0 - Nei sottosistemi insediativi è consentito:**

**5.1 - la realizzazione di portici, terrazze, terrazzi, tettoie e scale esterne.**

**5.2 - per le unità immobiliari già destinate alla residenza, una tantum ed a condizione che non si creino nuove unità abitative, addizioni volumetriche e pertinenziali, di cui alla LR.n.65/2014, comprensivi anche dei locali accessori da ricomprendere nell'unità residenziale, per un massimo del:**

- a) 35% per quelle di Sul inferiore a mq.70,00;
- b) 30% per quelle di Sul ricompresa tra mq.70,00 e ma.90,00;
- c) 25% per quelle di Sul ricompresa tra mq.90,00 e ma.110,00;
- d) 20 % per le unità immobiliari esistenti destinate alla residenza di Sul superiore a mq. 110,00.

Le addizioni volumetriche non dovranno interessare il prospetto prospiciente la viabilità pubblica.

**5.3** - Per l'applicazione dei parametri di cui al precedente punto 5.2, la Sul esistente delle singole unità immobiliari è quella rilevabile dall'ultimo atto abilitativo o, in mancanza, quella calcolata ai sensi dell'art.10, punto g) del RE.

**5.4** - **Per gli edifici fino ad un massimo di due piani fuoriterra**, per l'ampliamento delle unità immobiliari esistenti, è **consentito, il rialzamento del sottotetto** a condizione che questo si inserisca in senso armonico con il resto del fabbricato, senza arretramenti e senza realizzazione di terrazzi e logge di qualsiasi natura sul prospetti prospicienti la viabilità pubblica.

## **6.0 - Nei sottosistemi ambientali è consentito:**

- a) la realizzazione di **scale esterne e portici** conformi alle caratteristiche tipiche del fabbricato.
- b) **per le unità immobiliari esistenti destinate alla residenza**, che non abbiano già utilizzato tale deroga con il I° RU o, nel caso, fino alla saturazione di quanto ammesso, **la ristrutturazione edilizia con eventuali addizioni volumetriche, anche attraverso la chiusura di portici, logge e balconi, nonché addizioni pertinenziali**, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente (V), a condizione che non si creino nuove unità abitative.

La volumetria esistente è quella rilevabile dall'ultimo atto abilitativo o, in assenza è determinata ai sensi dell'art.10 punto r) del RE.

- c) **per i coltivatori o IAP**, gli interventi di cui alla LR.n.65/2014 ed in relazione a P.A.P.M.A.A., nel rispetto di quanto previsto al punto 3.0.

- e) **per i vani abitabili, o da destinare ad abitazione, adeguamenti alle altezze minime** di cui al DM. 05.07.1075.

- d) **negli edifici nei quali sono ricomprese unità abitative esistenti, il cambio di destinazione d'uso** di stalle, magazzini, ecc., al fine di realizzare ampliamenti delle abitazioni o per la realizzazione di nuove unità abitative e ricettive, lett. a) e b), di cui all'art.4 del PS, se consentite dal relativo Sottosistema.

- e) **il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali**, con eventuale adeguamento alle altezze minime, di cui al DM 5 luglio 1975, di annessi agricoli, magazzini ed altre volumetrie esistenti, di superficie lorda non inferiore a mq. 32,00, non ricompresi negli immobili di cui al comma precedente, per una Sul complessiva massima di mq. 130,00, per la realizzazione di un'unica unità immobiliare residenziale.

**6.1 - Le addizioni volumetriche** non dovranno interessare i prospetti prospicienti la viabilità pubblica, o vicinale.

**6.2** - Il cambio di destinazione d'uso per fini residenziali di manufatti che non sono già pertinenza di edifici destinati ad abitazione, è consentito a condizione che le nuove unità residenziali siano allacciate all'acquedotto ed alla fognatura pubblica.

In via transitoria, nelle parti del territorio ove non sia presente la fognatura pubblica, o là dove questa sia a distanza superiore a ml 200,00 dalla unità immobiliare da destinare a residenza, è consentito lo smaltimento dei liquami domestici nel rispetto del D.Lgs 152/2006 e s.m. e i., esclusivamente attraverso la fitodepurazione con le caratteristiche tecniche di cui all'allegato del RE.

La futura realizzazione della fognatura pubblica, nel tratto interessato dall'intervento, determinerà l'obbligo di allaccio alla medesima.

**7.0 - Nel caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione, i nuovi organismi edilizi dovranno rispettare i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile**, con raggiungimento del punteggio minimo di 44, per gli interventi di tipo A in area II e di

22 per gli interventi di tipo B in area II, con esclusione dall'accesso agli incentivi di Sul previsti per detti punteggi.

### **8.0 - Prescrizioni specifiche**

**8.1** - In caso di modificazione dei fronti, compreso le modifiche dei materiali o dei colori di singoli elementi, il rilievo ed il progetto devono evidenziare anche le caratteristiche dei prospetti degli edifici in aderenza, per motivarne le scelte progettuali.

**9.0** - Le prescrizioni in ordine a materiali e finiture degli edifici esistenti sono indicativamente contenute nel RE.

### **10.0 - Modalità di intervento**

Ad eccezione che per la manutenzione ordinaria, tutti gli interventi che interessino l'aspetto esteriore dei fabbricati, sono soggetti a preventivo atto di assenso del Comune.

#### **Titoli abilitativi:**

- titolo abilitativo diretto, per gli interventi di cui al punto 3.0;
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso si realizzazione di attività ricettive;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi punti 6.0 d) ed e) del presente articolo nei sottosistemi A3, A4, A5 e A6, dall'art.10 punto 9.0, dall'art.16 punti 10.0 e 10.1, nei sottosistemi A3, A4, A5 e A6, dall'art.31;
- Schema Urbanistico/Edilizio Direttore o PUA per gli interventi di cui al punto 4.0 del presente articolo e art.16 punto 10.2.

## **Art. 26 – Modificazione edilizia M4 “Rinnovo e sostituzione degli edifici - ampliamenti”**

### **1.0 - Definizione**

**Appartengono a questa categoria gli edifici e loro pertinenze senza valore testimoniale e senza particolare ruolo nella definizione dello spazio pubblico, costituiti da due o più piani fuoriterza destinati a residenza, attività urbane, produttive.**

### **2.0 - Obiettivi**

Obiettivo del RU è l'adeguamento alle dotazioni funzionali e tipologiche dell'edificio e degli impianti tecnologici, la densificazione del tessuto urbano, il recupero, l'ampliamento dimensionale e la sostituzione degli edifici.

### **3.0 - Tipi di intervento ammessi:**

- a) Manutenzione ordinaria;**
- b) Manutenzione straordinaria;**
- c) Interventi pertinenziali;**
- d) Ristrutturazione edilizia**, anche con incrementi di Sul e limitate modifiche della sagoma del fabbricato e/o in conseguenza del recupero di volumetrie esistenti;
- e) Ampliamenti** degli edifici destinati a residenza o attività urbane, **fino ad un massimo di Sc pari a 2/3 della superficie del lotto e di Sul non superiore al 100% di quella esistente**, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, **per un'altezza massima pari al numero di piani esistenti**, che possono comportare anche la realizzazione di organismi edilizi autonomi;

**Nel caso di interventi di ampliamento in sopraelevazione il numero massimo di piani non potrà essere superiore a tre.**

#### **f) Sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;**

**g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche** disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla L.R.65/2014 e **l'adeguamento alle altezze minime**, di cui al DM 5 luglio 1975, dei vani già destinati a residenza.

**Gli interventi di ampliamento di cui ai punti e ed f che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1, con raggiungimento del punteggio minimo di 34 per gli interventi di tipo A, di 17 per gli interventi di tipo B.**

**3.1 - Per le unità immobiliari esistenti destinate alla residenza**, in deroga ai soli parametri di cui al punto 3.0 e) e con essi non cumulabili, **sono consentite**, una tantum, **addizioni volumetriche e pertinenziali**, a condizione che non si creino nuove unità abitative, per un massimo del:

- a) 35%** per quelle di Sul inferiore a mq.70,00;
- b) 30%** per quelle di Sul ricompresa tra mq.70,00 e ma.90,00;
- c) 25%** per quelle di Sul ricompresa tra mq.90,00 e ma.110,00;
- d) 20 %** per le unità immobiliari esistenti destinate alla residenza, di Sul superiore a mq. 110,00.

**3.2 - Nel caso di interventi di Sostituzione Edilizia il numero massimo di piani** abitabili o destinati ad attività urbane o ad attività ricettive o ad ambienti di lavoro dell'organismo edilizio, se non specificamente previsto dalle schede urbanistiche, **non potrà essere superiore a quelli dell'edificio esistente se già superiore a tre piani.**

**3.3 - Nel caso di Ristrutturazione e/o sostituzione edilizia** che non comporti incremento dell'altezza del fabbricato, non si applicano i disposti di cui al precedente punto 3.2.

**3.4 - Nel caso di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, con PUA, è consentito l'incremento dell'altezza e dei piani dell'edificio, in deroga a quanto contenuto nei precedenti punti 3.0 e) comma 2° e 3.2.**

**3.5 - E' sempre consentito, all'interno della sagoma degli edifici esistenti, l'incremento del numero dei piani.**

**3.6 - Per le Sul esistenti, ricomprese nei sottosistemi I1, I2 e I3, destinate ad attività urbane o produttive, con esclusione di quelli ricompresi nell'area ex "Pomodorficio" (via della Rimembranza e tratto viale della Repubblica, per i quali non è consentito il cambio d'uso verso la residenza, sono consentiti tutti gli interventi di cui ai punti precedenti.**

**La possibilità di cambio d'uso verso la residenza si applica anche ai manufatti esistenti ricompresi nel sottosistema I4 che non siano stati realizzati e/o utilizzati per attività urbane e/o produttive professionali.**

#### **4.0 - Prescrizioni specifiche**

**4.1 -** Gli interventi sulla vegetazione dovranno prestare particolare attenzione alla conservazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo ai giardini, parchi ed aree con formazioni arboree di pregio.

**4.2 -** I progetti edilizi dovranno contenere la puntuale individuazione planimetrica delle essenze arboree ed arbustive presenti sull'area.

**4.3 - I fabbricati non dovranno sopravanzare verso il fronte strada, rispetto al fabbricato più vicino ad essa presente nell'isolato.**

**Non sono da intendere "sopravanzamenti"** quelli costituiti da portici aperti da tre lati e scale aperte fino ad una altezza di ml.1,80.

**4.4 -** Gli interventi ammessi possono essere realizzati anche in tempi diversi fino all'esaurimento della Sul ed SC consentita e non sono cumulabili con interventi previsti da altre disposizioni normative o di legge.

**4.5 -** Le addizioni volumetriche e pertinenziali debbono integrarsi armonicamente con l'edificio esistente.

#### **5.0 - Modalità di intervento**

##### **Titoli abilitativi:**

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui all'art.10, punto 9.0, 9.1 e art.32 punti 1.0, 3.0, delle presenti norme.

## **Art. 27 – Modificazione edilizia M5 “Sopraelevazione ed ampliamento degli edifici”**

### **1.0 - Definizione**

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti, o porzioni di essi, loro pertinenze, ad un solo piano fuoriterra destinato a residenza, attività urbane e produttive, anche eventualmente cartograficamente individuati con la Modificazione 4, senza valore testimoniale e senza particolare ruolo nella definizione dello spazio pubblico.

### **2.0 - Obiettivi**

Gli obiettivi del RU sono l'omogeneizzazione del tessuto edilizio di recente formazione e/o l'adeguamento igienico-funzionale e dimensionale degli edifici, la densificazione del tessuto urbano, con possibilità di sopraelevazione.

### **3.0 - Tipi di intervento ammessi:**

- a) Manutenzione ordinaria;**
- b) Manutenzione straordinaria;**
- c) Interventi pertinenziali;**
- d) Sopraelevazione.**
- e) Ristrutturazione edilizia;**
- f) Sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;**
- g) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche** disciplinati dal Regolamento Comunale e **l'adeguamento alle altezze minime**, di cui al DM 5 luglio 1975, dei vani già destinati a residenza.

**Gli interventi di cui al punto d) ed f) che comportino la realizzazione di intere nuove unità immobiliari, sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi, rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile in Area 1, con raggiungimento del punteggio minimo di 34, per gli interventi di tipo A e di 17 per gli interventi di tipo B.**

**3.1 - La Sul massima in aggiunta consentita per la sopraelevazione** o l'adeguamento di locali posti al piano terra di altezza inferiore a ml 2,70 per renderli abitabili o agibili nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari stabiliti dal RE, **non potrà essere superiore al 100% di quella esistente**, da ripartirsi pro-quota millesimale tra le singole proprietà, **fino ad un massimo**, se non specificamente previsto dalle schede urbanistiche, **di tre piani fuoriterra**, abitabili o destinati ad attività urbane o ad ambienti di lavoro o ad attività ricettive. Tale sopraelevazione si applica anche agli edifici M5 ricompresi in schede urbanistiche ancorché in queste non esplicitato.

**3.2 – In alternativa, o contestualmente alla sopraelevazione**, con i parametri di cui al punto 3.1, **sono consentiti anche ampliamenti, fino ad un massimo di Sc pari ai 2/3 della SF** che possono comportare anche la realizzazione di organismi edilizi autonomi;

**3.3 - Per le unità immobiliari esistenti destinate alla residenza**, in deroga ai soli parametri di cui ai punti 3.1 e 3.2 del presente articolo e con essi non cumulabili, **sono consentite**, una tantum, **addizioni volumetriche e pertinenziali**, a condizione che non si creino nuove unità abitative, per un massimo del:

- a) 35%** per quelle di Sul inferiore a mq.70,00;
- b) 30%** per quelle di Sul ricompresa tra mq.70,00 e ma.90,00;
- c) 25%** per quelle di Sul ricompresa tra mq.90,00 e ma.110,00;

d) 20% per le unità immobiliari esistenti destinate alla residenza di Sul superiore a mq. 110,00.

**3.4 - Per le Sul esistenti, nei sottosistemi I1, I2 e I3, destinate ad attività urbane o produttive, con esclusione di quelli ricomprese nell'area ex "Pomodorficio" (via della Rimembranza e tratto viale della Repubblica, per i quali non è consentito il cambio d'uso verso la residenza, sono consentiti tutti gli interventi di cui ai punti precedenti.**

**La possibilità di cambio d'uso verso la residenza si applica anche ai manufatti esistenti ricompresi nel sottosistema I4 che non siano stati realizzati e/o utilizzati per attività urbane e/o produttive professionali.**

#### 4.0 - Prescrizioni specifiche

4.1 - Le modifiche sui fronti prospicienti la viabilità devono essere studiate con riferimento all'intero edificio.

4.2 - Per gli edifici contigui, il prospetto prospiciente la viabilità pubblica nella parte in sopraelevazione, dovrà essere allineato con quello sottostante. Eventuali arretramenti sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di porticati incassati sul fronte del fabbricato e logge chiuse da tre lati e per il rispetto delle distanze tra pareti finestrate di cui al DM n.1444/68.

4.3 - I fabbricati non dovranno sopravanzare verso il fronte strada, rispetto al fabbricato più vicino alla stessa presente nell'isolato.

Non sono da intendere "sopravanzamenti" quelli costituiti da portici aperti da tre lati e scale aperte fino ad una altezza di ml.1,80.

4.4 - I progetti edilizi dovranno contenere la puntuale individuazione planimetrica delle essenze arboree ed arbustive presenti sull'area.

4.5 - Gli interventi ammessi possono essere realizzati anche in tempi diversi fino all'esaurimento della Sul ed SC consentita e non sono cumulabili con interventi previsti da altre disposizioni normative o di legge.

4.6 - Le addizioni volumetriche e pertinenziali debbono integrarsi armonicamente con l'edificio esistente.

#### 5.0 Modalità di intervento

##### **Titoli abilitativi:**

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativi convenzionati per gli interventi di cui all'art.10, punti 9.0 e 32 punti 1.0, 3.0 delle presenti norme.

## **Art. 28 – Modificazione edilizia M6 “Adeguamento funzionale delle strutture ricettive esistenti”**

### **1.0 - Descrizione**

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti utilizzati per attività ricettive lett. a), b) limitatamente alle CAV, di cui all'art.4 del PS, confermati dal RU con tale destinazione, individuati in cartografia o comunque effettivamente destinati a tale uso.

### **2.0 - Obiettivi**

Il RU persegue l'adeguamento dimensionale e funzionale delle attività ricettive esistenti, laddove questo non sia in contrasto con i valori ambientali e le caratteristiche della struttura insediativa.

### **3.0 - Tipi di interventi ammessi:**

- a) Manutenzione ordinaria;**
- b) Manutenzione straordinaria;**
- c) Interventi pertinenziali;**
- d) Ristrutturazione edilizia;**
- e) Sostituzione edilizia;**
- f) Ampliamento e sopraelevazione.**
- g) Ristrutturazione urbanistica.**
- h) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche** disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla L.R. n.65/2014 **e l'adeguamento alle altezze minime**, di cui al DM 5 luglio 1975, dei vani già destinati a residenza.

### **4.0 Prescrizioni specifiche**

**4.1 - Sugli edifici classificati con questa Modificazione sono ammessi interventi di incremento di Sul nella misura massima corrispondente alla SC esistente.**

**4.2 - L'incremento può essere realizzato mediante sopraelevazione e/o ampliamento.**

**4.3 - Nei sottosistemi ambientali, è consentita la ristrutturazione edilizia**, le addizioni volumetriche e pertinenziali, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente **per un'altezza pari a due piani fuoriterra**, comprensivi dell'eventuale piano terra non abitabile.

**4.4 -** Gli altri parametri urbanistici ed edilizi saranno definiti in fase di progetto e fissati nella relativa convenzione;

**4.5 - Gli interventi sugli edifici esistenti sulla prima duna**, utilizzati per attività ricettive, **sono normati dal Piano Particolareggiato della Costa, del Lungomare e degli Arenili** al quale si rimanda.

**4.6 -** L'incremento ammesso può essere realizzato una sola volta durante la validità del presente RU e non è cumulabile con interventi previsti da altre disposizioni normative o di legge.

**4.7 -** Gli interventi sulla vegetazione dovranno prestare particolare attenzione alla conservazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo a giardini, parchi ed aree con formazioni arboree di pregio.

**4.8 -** I progetti edilizi dovranno contenere la puntuale individuazione planimetrica delle essenze arbustive ed arboree presenti sull'area e adeguata relazione agronomica sulle caratteristiche di tali formazioni.



## 5.0 - Modalità di intervento

Ad eccezione che per la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso ed incremento di Sul, per gli altri interventi è richiesto il titolo abilitativo convenzionato.

Il titolo abilitativo, se convenzionato, è rilasciato dopo la sottoscrizione del medesimo che sancisca l'impegno, per almeno un ventennio, a non mutare la destinazione d'uso delle strutture. La convenzione specificcherà anche le sanzioni in caso di inosservanza.

## **Art. 29 – Modificazione edilizia 7 “Conversione verso attività ricettive nell’UTOE 10”**

### 1.0 - Descrizione

**Appartengono a questa categoria gli edifici residenziali e loro pertinenze**, prevalentemente **utilizzati come edilizia turistica stagionale** e che non rivestono un ruolo particolare nell'attuale definizione dello spazio urbano.

### 2.0 - Obiettivi

Il RU persegue l'ammodernamento complessivo delle attività di accoglienza turistica. In particolare persegue il miglior utilizzo nell'arco dell'anno del patrimonio edilizio destinato alle attività di accoglienza e la conversione delle “seconde case” in strutture per servizi turistici più articolati, con conseguente implementazione delle attività economiche locali.

### 3.0 - Tipi di interventi ammessi:

- a) **Manutenzione ordinaria;**
- b) **Manutenzione straordinaria;**
- c) **Interventi pertinenziali;**
- d) **Ristrutturazione edilizia;**
- e) **Sostituzione edilizia;**
- f) **Ampliamento e sopraelevazione;**
- g) **Ristrutturazione urbanistica.**
- h) **Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche** disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla L.R. n.65/2014 e **l'adeguamento alle altezze minime**, di cui al DM 5 luglio 1975, dei vani già destinati a residenza.

### 4.0 - Prescrizioni specifiche

**4.1 - Sugli edifici esistenti ricompresi nell'UTOE sono ammessi incrementi della Sul contestualmente al cambio di destinazione d'uso verso le attività ricettive lett. a)** di cui all'art.4 del PS, con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

**a - Sul pari al doppio di quella esistente;**

**b - altezza massima ml. 14,00** misurata ortogonalmente all'asse stradale antistante.

**4.2 - L'intervento è subordinato alla verifica del raggiungimento dei requisiti dimensionali minimi previsti per le strutture ricettive alberghiere.**

**4.3 - L'ampliamento può essere realizzato una sola volta durante la validità del presente RU e non è cumulabile con interventi previsti da altre disposizioni normative o di legge.**

**4.4 - Per gli edifici esistenti destinati a residenza/attività urbane, che non modificano la loro destinazione d'uso verso attività ricettive lett. a), gli interventi consentiti sono disciplinati dagli artt.26 e 27 in relazione alla Modificazione loro attribuita.**

**5.0** - Gli interventi sulla vegetazione dovranno prestare particolare attenzione alla conservazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo a giardini, parchi ed aree con formazioni arboree di pregio.

**5.1** - I progetti edilizi dovranno contenere la puntuale individuazione planimetrica delle essenze arboree ed arbustive presenti sull'area ed un'adeguata relazione agronomica sulle caratteristiche di tali formazioni.

## **6.0** - Modalità di intervento

### **Titoli abilitativi:**

- titolo abilitativi diretto per gli interventi di cui al punto 4.4;

- titolo abilitativi convenzionato per le attività ricettive lett. a, b) CAV art.4 PS, ed interventi di cui all'art.10 punti 9.0, delle presenti norme.

Il titolo abilitativo, se convenzionato, è rilasciato dopo la sottoscrizione del medesimo che sancisca l'impegno, per almeno un ventennio, a non mutare la destinazione d'uso delle strutture. La convenzione, registrata e trascritta, specificherà anche le sanzioni in caso di inosservanza.

## **Art. 30 – Modificazione edilizia 8 “Riqualificazione degli edifici esistenti nei sottosistemi ambientali”**

### **1.0 - Descrizione**

Trattasi di edifici residenziali, annessi agricoli, a destinazione produttiva fino ad una Sul massima di mq 200, nonché volumetrie in genere che non presentano valore testimoniale.

### **2.0 - Obiettivi**

Obiettivo è la riqualificazione.

### **3.0 - Tipi di intervento ammessi**

- a) Manutenzione ordinaria;**
- b) Manutenzione straordinaria;**
- c) Interventi pertinenziali;**
- d) Restauro e risanamento conservativo;**
- e) Ristrutturazione edilizia**
- f) Sostituzione edilizia**, con ricostruzione in prossimità della viabilità e/o degli edifici esistenti, di un organismo unitario;
- g) Ristrutturazione urbanistica**, se individuati in apposita scheda;
- h) Interventi per l’abbattimento delle barriere architettoniche**, disciplinati dal Regolamento Comunale; **l’adeguamento alle altezze minime**, di cui al DM 5 luglio 1975, dei vani già destinati a residenza.

**3.2 - Per le unità immobiliari esistenti già destinate alla residenza**, o nel caso di cambio di destinazione d’uso verso attività ricettive lett. a) di cui all’art.4 del PS, di volumetrie in genere, che non abbiano utilizzato tale deroga con il I° RU o, nel caso, fino alla saturazione di quanto ammesso, è consentita una tantum, **la ristrutturazione edilizia**, le addizioni **volumetriche e pertinenziali** fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente (V).

Gli interventi di cui ai punti f) e g), sono ammissibili a condizione che i nuovi organismi edilizi, rispettino i disposti del Regolamento Comunale per l’Edilizia Sostenibile in Area II, con raggiungimento del punteggio minimo di 44 per gli interventi di tipo A, di 22 per gli interventi di tipo B.

**3.3 - Per i coltivatori o IAP** sono consentiti gli interventi di cui alla LR.65/2014.

### **4.0 Contenuti specifici della modificazione**

Salvo quanto disciplinato al precedente art.16 punto 5.0 lett.p), il recupero delle Sul di annessi e manufatti esistenti ed altre volumetrie, è consentito secondo le modalità di seguito prescritte.

**4.1-Per gli annessi o manufatti esistenti** non riconducibili ad aziende agricole **che mantengono le destinazioni d’uso in essere**, sono consentiti **interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione di pari superficie** e la loro localizzazione in prossimità della viabilità esistente, **in legno** e con le caratteristiche tipologiche di cui all’allegato 4 del RE, **se realizzate in materiali precari, in muratura, se esistenti di tale materiale.**

**4.2** - Qualora sia prevista la demolizione dei manufatti in materiali precari deve essere previsto il loro accorpamento. L'accorpamento ad edifici residenziali, potrà comportare la ricostruzione della medesima superficie in muratura e con questi integrati.

**4.3** - Ai manufatti di cui al precedente punto 4.1, non potranno essere realizzate tettoie, pergolati, pozzi in aggiunta a quelli esistenti, cisterne per l'acqua fuori terra, qualsiasi manufatto o volume tecnico, recinzioni di alcun tipo e depositi di materiali non finalizzati alla coltivazione dei terreni.

**5.0** - **Negli edifici nei quali sono ricomprese unità abitative esistenti, è consentito il cambio di destinazione d'uso di stalle, magazzini, ecc., al fine di realizzare ampliamenti delle abitazioni esistenti o per la realizzazione di nuove unità abitative o ricettive.**

**5.1** - **E' consentita**, previa presentazione di opportuna documentazione, **la demolizione di superfetazioni e l'eventuale recupero delle relative Sul** per le destinazioni d'uso consentite dall'UTOE o Sottosistema di appartenenza, ricomprendendole nel fabbricato, se con esso compatibili, o nel lotto di pertinenza.

**E' inoltre consentito il trasferimento di tali volumetrie sulla particella catastale confinante, per la realizzazione di un'unica unità immobiliare con le modalità di cui al successivo punto 5.2.**

**5.2** – **Fermo restando quanto prescritto all'art.16 punto 2.0, è consentito il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali**, con eventuale adeguamento alle altezze minime, di cui al DM 5 luglio 1975, **di annessi agricoli, magazzini, altre volumetrie esistenti non ricompresi negli immobili di cui al comma precedente e non realizzati in base all'art.16 punti 4.0, 5.0, 7.0, ancorché antecedentemente al presente RU, di superficie lorda non inferiore a mq. 32,00**, anche a seguito di accorpamento di più manufatti, **per una Sul complessiva massima di mq. 130,00 per la realizzazione di un'unica unità immobiliare.**

**5.3** - Negli interventi di cui al precedente punto 5.2, se destinati a "1° casa" e residenza del proprietario o a parenti di I° e II° grado del medesimo per almeno un decennio dalla attestazione di abitabilità, sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo del 20% del volume(V) e potranno essere realizzate unità immobiliari in numero pari ai soggetti di cui sopra.

La convenzione dovrà contenere anche la sanzione pari al valore venale di quanto realizzato, da applicare in caso di inosservanza

Prima del rilascio del titolo abilitativo la proprietà dell'immobile da realizzare potrà essere trasferita ai soggetti di cui sopra.

**5.4** – **E' consentito il cambio di destinazione d'uso per fini residenziali dei manufatti non di pertinenza di abitazioni esistenti, a condizione che le nuove unità residenziali derivanti dall'intervento siano allacciate all'acquedotto ed alla fognatura pubblica.**

In via transitoria, nelle parti del territorio ove non sia presente la fognatura pubblica, o là dove questa sia a distanza superiore a ml 200,00 dalla unità immobiliare da destinare a residenza, è consentito lo smaltimento dei liquami domestici nel rispetto del D.lgs 152/2006 e s.m. e i, esclusivamente attraverso la fitodepurazione con le caratteristiche tecniche di cui all'allegato del RE.

La futura realizzazione della fognatura pubblica, nel tratto interessato dall'intervento, determinerà l'obbligo di allaccio alla medesima che dovrà essere assunto nell'atto **convenzionale**.

**5.5** - **Nel caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia, i nuovi organismi dovranno rispettare i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile**, con raggiungimento del punteggio minimo di 44, per gli interventi di tipo A in area II 22 per gli interventi di tipo B in area II.

**5.6** - **Per i vani da rendere abitabili, sono consentiti adeguamenti alle altezze minime di cui al DM. 05.07.1975.**

**5.7** **Per le eventuali parti residue di annessi agricoli, magazzini ed altre volumetrie, non soggette a cambio di destinazione a fini residenziali, ne è consentita la ricostruzione fino al massimo della Sul ed altezza esistente, anche accorrandoli agli edifici residenziali.**

**5.8- Le nuove costruzioni e gli interventi sugli edifici esistenti dovranno riferirsi alle tipologie architettoniche, alle finiture ed ai materiali tipici dell'edilizia rurale locale, secondo i disposti di cui all'art.16 punto 9.0, salvo quanto previsto al punto 9.1 del medesimo articolo.**

## **6.0 Modalità di intervento**

### **Titoli abilitativi:**

- titolo abilitativo diretto se non diversamente disciplinato dalle presenti norme;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di cui ai punti 5.0, 5.1 se destinati a residenza, 5.2 e 5.3 del presente articolo, nei sottosistemi A3, A4, A5 e A6 e per gli interventi di cui all'art.16, punto 5.0, 10.0, 10.1 e 10.2;
- Schema Urbanistico/Edilizio Direttore o PUA per gli interventi di cui al punto 3.0 f), 5.9 e per quelli di cui all'art.16 punto 9.1.

## **Art. 31 – Modificazione edilizia 9 “Interventi sugli edifici esistenti e di nuova realizzazione destinati ad attività urbane e produttive”**

### 1.0 - Descrizione

**Trattasi di edifici destinati interamente ad attività urbane e produttive, così come definite dall'art.4 del PS, ricompresi nel sottosistema insediativo I4 o nei sottosistemi ambientali.**

**1.1 - Sono compatibili con le attività produttive e ricomprese nelle relative Sul le “attività per il commercio”, di cui all'art.1 delle presenti norme, ad eccezione di quelle di cui al successivo punto 3.2.**

**1.2 - Sono compatibili con le attività produttive e ricomprese nelle relative Sul, le “attività di servizio alle imprese”, di cui all'art.1 delle presenti norme.**

**1.3 - Per le attività artigianali ed industriali, sono consentite le “attività urbane” di cui alla lett.a1) del PS nel rispetto del punto 3.2, per la commercializzazione di articoli della stessa tipologia di quelli prodotti dalle attività medesime.**

### 2.0 - Obbiettivi

L'obbiettivo è la riqualificazione e l'adeguamento delle strutture esistenti e la realizzazione di nuove attività.

### 3.0 - Tipi di intervento ammessi

**3.1 - Per i fabbricati esistenti nel sottosistema I4, ad eccezione di quelli ricompresi nell'UTOE 5 per i quali valgono le modificazioni M4 ed M5, fermo restando il divieto di trasformazione o ampliamento residenziale, salvo diverse previsioni contenute nelle Schede Urbanistiche, è consentito:**

- a) Manutenzione ordinaria;**
- b) Manutenzione straordinaria, compresa l'installazione di manufatti e strutture temporanee non ancorate stabilmente al suolo ed al fabbricato, per il soddisfacimento di particolari tipi di lavorazioni, in deroga ai parametri urbanistico-edilizi;**
- c) Interventi pertinenziali;**
- d) Ristrutturazione edilizia;**
- e) Sostituzione edilizia;**
- f) Ampliamenti e sopraelevazioni, nel rispetto dei disposti del successivi punti 4.0 e 4.1;**
- g) Ristrutturazione urbanistica, previa redazione di PUA.**
- h) Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla L.R.65/2014.**

**3.2 - Nella porzione dell'UTOE 6, delimitata a nord dalla ex SR 68, ad est dal confine dell'UTOE, a sud dalla ferrovia per Saline di Volterra ed a ovest dalla via S.P. Palazzi (con esclusione dell'edificato ricompreso nel sottosistema I1 e nella scheda d24) e nella porzione dell'UTOE4, delimitata a nord**

dalla via dei Parmigiani, ad est dalla Variante Aurelia, a sud dal confine dell'UTOE e ad ovest dalla Vecchia Aurelia, **non sono consentite le seguenti attività urbane di vendita al dettaglio:**

- a - prodotti alimentari;
- b - abbigliamento e prodotti tessili;
- c - calzature;
- d - articoli sportivi;
- e - casalinghi.

Eventuali deroghe ai divieti di cui al comma precedente, potranno essere consentite previa deliberazione del Consiglio Comunale, con permesso di costruire convenzionato.

**3.3 - Nei sottosistemi ambientali**, per i fabbricati esistenti non ricompresi in PUA o Schede Urbanistiche di intervento, **sono ammessi gli interventi di:**

- a) **Manutenzione ordinaria;**
- b) **Manutenzione straordinaria;**
- c) **Ristrutturazione edilizia**, senza demolizione e ricostruzione, senza aumento delle superfici calpestabili delle unità immobiliari e senza cambio di destinazione d'uso;
- d) **Ristrutturazione ricostruttiva**, esclusivamente per trasformazione d'uso verso strutture alberghiere della tipologia a), come previsto dall'art.16 punto 5.0 lett. p) delle presenti norme;

**3.4 -** Con PUA, senza cambio di destinazione d'uso verso la residenza, potrà essere consentita, la ristrutturazione urbanistica delle strutture esistenti destinate ad attività produttive ed urbane, nel rispetto delle destinazioni d'uso in essere anche con diversa quantificazione ed articolazione delle medesime e comunque consentite dal relativo sottosistema, ferma restando la Sul complessiva .

**3.5 -** Nei PUA relativi alle attività produttive, le attività di "servizio alle imprese", non potranno superare il 30% dell'intera Sul consentita dal piano medesimo.

**4.0 - Nel sottosistema insediativo I4 per gli interventi di nuova realizzazione, la Sc non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto di pertinenza dell'edificio e la Sul non potrà essere superiore alla SF del lotto.**

**Sul patrimonio edilizio esistente**, per adeguamenti igienico-funzionali, **la SC e la Sul** di cui sopra, **potranno essere incrementate del 15%**; per tali interventi non si applicano i disposti dell'art.12 punto 5.0 delle presenti NTA.

**Per la riqualificazione delle strutture commerciali esistenti** potranno altresì essere presentati PUA che interessino anche ambiti limitrofi, laddove attualmente inutilizzati o solo parzialmente utilizzati, se finalizzati a perseguire il miglioramento della viabilità, degli spazi pubblici e della loro fruibilità. Tali progetti, da attuarsi previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, potranno prevedere un riassetto complessivo dell'intera area interessata anche attraverso una diversa allocazione dei servizi e delle funzioni pubbliche presenti, anche attraverso l'utilizzo delle aree limitrofe per il soddisfacimento degli standard richiesti per le strutture commerciali fermo restando che non ne deve essere diminuita la quantità esistente.

**4.1 - E' consentita per le attività produttive ed urbane di superficie non inferiore a mq.300,00, la realizzazione di un alloggio** per il proprietario, per i parenti di I° grado del medesimo o personale di custodia, **fino ad un massimo di Sul pari a mq.110,00**, nei limiti della Sc di cui al punto 4.0.

La realizzazione dell'alloggio è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, di vincolo di pertinenzialità del medesimo con la struttura produttiva od urbana, nonché il divieto di alienazione separata dalla struttura stessa.

Tale atto deve essere allegato alla dichiarazione di fine lavori.

**4.2 - E' consentita nella porzione dell'UTOE 6 a S.P. Palazzi**, delimitata a nord dalla edilizia esistente, ad est da strutture a carattere produttivo, a sud dalla ferrovia per Saline di Volterra ed a ovest dalla via S.P. Palazzi, **la realizzazione di unità immobiliari per attività produttive ed urbane, di superficie non inferiore a mq.120,00** e per ciascuna di esse **la realizzazione di un alloggio** per il proprietario, per i parenti di I° grado del medesimo o per il personale di custodia, **fino ad un massimo di Sul pari a mq.110,00**, nei limiti della Sc di cui al punto 4.0.

La realizzazione dell'alloggio è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto di vincolo di pertinenzialità dell'alloggio con le relative attività produttive e per il commercio. Tale atto deve essere allegato alla dichiarazione di fine lavori.

Tale limitazione d'uso a favore dei soggetti suddetti, nonché il vincolo di pertinenzialità, non si applicano qualora l'alloggio, previa convenzione, sia destinato all'affitto (ai sensi dell'art.2 comma3° L.431/98 e s.m. e i.), ai soggetti di cui all'elenco Comunale redatto secondo le modalità di cui alla LRT 96/96 e s.m. e i), per un limite temporale non inferiore a 10 anni,

**4.3** - All'interno delle aree soggette a PUA, gli alloggi, potranno essere realizzati all'interno delle superfici fondiari delle strutture o in aree ricomprese nel comparto, fermi restando tutti i disposti di cui ai precedenti punti 4.1 e 4.2.

## **5.0 - Prescrizioni specifiche**

Salvo diverse prescrizioni contenute nelle schede urbanistiche, **l'altezza massima** degli edifici **non potrà essere superiore a ml.12,00.**

Tale altezza è incrementata di 1,00 per motivate esigenze di carattere strutturale e per interventi legati alla bioedilizia.

**La distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale e fissata in ml.5,00.**

Le aree private di pertinenza di edifici produttivi o di attività urbane, non utilizzate ad altri usi, debbono essere piantumate e se destinate all'uso pubblico, opportunamente attrezzate.

**5.1 - Per le nuove schede urbanistiche** individuate successivamente alla data di approvazione del II° Regolamento Urbanistico **la Sc non potrà essere superiore ad 1/3 della Sf.**

E' inoltre prescritta la cessione all'Amministrazione Comunale di aree per attività urbane e produttive per un minimo di Sul pari a mq.500.

## **6.0 - Modalità di intervento**

**6.1** - titolo abilitativi diretto per interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso;
- ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, ampliamento e sostituzione edilizia, fino ad un massimo di mq.500,00 di Sul complessiva;

**6.2** - titolo abilitativo convenzionato per interventi di:

- ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, ampliamento, sostituzione edilizia, che interessino una Sul complessiva compresa tra mq.500,00 e mq. 1500,00;

**6.3** - PUA per interventi di:

- ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, ristrutturazione urbanistica, ampliamento, sostituzione edilizia, che interessino una Sul complessiva superiore a mq. 1500,00.

## **Art. 32 – Edilizia Residenziale Sociale**

**1.0** - Per **edilizia residenziale sociale (ERS)** si intende:

- a) - edilizia residenziale pubblica;
- b) - edilizia convenzionata per la vendita a prezzo calmierato;
- c) - edilizia convenzionata per la locazione a canone calmierato con le modalità previste dalla Amm/ne.Com/le, anche nelle forme con patto di futura vendita.

**1.1** - **L'edilizia convenzionata** di cui alle precedenti lettere b) e c) è riservata alle categorie sociali individuate con le modalità stabilite alla Amm/ne Com/le, con preferenza per i soggetti che non possono accedere ai prezzi del mercato privato delle abitazioni, benché appartenenti ad una fascia di reddito che ne preclude l'accesso alle disponibilità del patrimonio abitativo dell'edilizia residenziale pubblica di cui alla lettera a).

**2.0** - Per **gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, con destinazione d'uso residenziale**, laddove non definito diversamente dalle singole schede, per **Sul** destinate a residenza pari o superiori a mq. 1000,00, dovrà essere destinato ad ERS, di cui ai precedente capoverso punto 1.0, lett. b) e c), almeno 10% delle unità abitative derivanti dall'intervento stesso, arrotondate all'unità immobiliare immediatamente superiore o inferiore più prossima.

**Limitatamente alle nuove costruzioni** la quantità minima di ERS non potrà mai essere inferiore a due unità residenziali.

**2.1** - **Nei casi di interventi di trasformazioni** per i quali le Schede normative prevedano una **Sul** destinata a edilizia residenziale compresa tra **1000,00 e mq.1500,00**, il soggetto attuatore potrà monetizzare le quote di ERS a suo carico.

**2.2** - **Nelle schede Urbanistiche di tipo "C"**, salvo diversa indicazione specifica nelle stesse, è prevista di norma la realizzazione di una quota incentivante di ERS pari al **10- 20% della Sul residenziale complessiva**.

**3.0** - I criteri per la determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione calmierato sono stabiliti dall'Amm/ne Com/le secondo le normative vigenti. L'Amm/ne Com/le provvederà altresì a determinare anche la durata minima della locazione;

**3.1** - Le unità immobiliari da locare, potranno essere ritrovate anche in immobili realizzati o da realizzare in altre parti del territorio comunale.

**3.2** - L'ammontare delle somme da corrispondersi al Comune di cui al punto 2.1, a titolo di monetizzazione dell'ERS, è determinato, nelle convenzioni, in conformità ai criteri definiti dall'Amm/ne Com/le. Tali criteri sono soggetti ad aggiornamento periodico.

**3.3** - Le somme ricavate dalla monetizzazione sono destinate ad un fondo vincolato alla realizzazione, da parte dell'amministrazione comunale, di interventi di edilizia residenziale sociale, da attuarsi nelle aree cedute all'amministrazione comunale e/o in altre aree pubbliche. Il medesimo fondo può essere



destinato, a sostenere i canoni di locazione in conformità alle modalità e forme previste dalle vigenti disposizioni in materia.

**4.0** - Nelle convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi di ERS dovranno essere individuati:

- a)** - gli alloggi destinati alla locazione a canone calmierato e/o gli alloggi destinati alla vendita a prezzo calmierato, la cui rappresentazione deve risultare anche da estratto planimetrico in scala adeguata allegato alla convenzione medesima;
- b)** - i canoni di locazione e i criteri di relativo aggiornamento e/o i prezzi di cessione degli alloggi;
- c)** - le modalità di individuazione dei cessionari degli alloggi, riservate all'Amm/ ne Com/le o a soggetti dalla stessa delegati;
- d)** - l'assunzione dell'obbligo, da parte del soggetto attuatore, di sottoscrivere i contratti di locazione con i soggetti indicati dall'Amm/ ne Com/le;
- e)** - le garanzie per il rispetto degli obblighi contenuti nella convenzione;

Il Consiglio Comunale potrà disporre l'applicazione di incentivi economici (abbattimento oneri concessori e imposte comunali) per gli interventi di trasformazione che prevedano la realizzazione di ERS. La natura, l'entità e le modalità di erogazione di tali incentivi sono disposte in sede di approvazione dei relativi PUA convenzionati, o con separato provvedimento consiliare.

**5.0** - Laddove, all'interno delle schede, è prescritta la cessione di aree per ERS, non si applicano i disposti di cui ai commi precedenti.

**6.0** - Il patrimonio di ERS è stralciato dal computo del prelievo di **Sul** residenziale di cui alla tabella del dimensionamento.

**7.0** - Il RU incentiva la realizzazione di interventi di *cobousing* laddove l'autonomia dell'abitazione privata si combina con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi (micro-nidi, laboratori per il fai da te, locali per attività fisiche e di relazione, lavanderie, ecc.) con benefici dal punto di vista sia sociale che ambientale. Gli interventi di *cobousing* possono essere proposti, nei criteri che caratterizzano la progettazione, la realizzazione e la gestione degli insediamenti, riassunti come di seguito riportato:

- progettazione partecipata;
- vicinato elettivo;
- gestione locale da parte dei residenti;
- sicurezza e sviluppo della socialità;
- attenzione all'ambiente, sviluppo di spazi comuni e di spazi privati sistemati a verde (coltivato o non), progettazione e gestione degli edifici con particolare attenzione ai risparmi energetici ed idrici;
- servizi a valore aggiunto e riduzione dei costi individuali.

Gli interventi di *cobousing* possono venire proposti dai soggetti privati ai quali sono destinate le residenze per proprio utilizzo o per affitto, da imprese costruttrici per vendita o affitto, da cooperative od enti. Gli interventi proposti dai privati destinati alla vendita o all'affitto sono condizionati alla stipula di convenzione con il Comune.

Il Consiglio Comunale potrà disporre l'applicazione di incentivi economici (abbattimento oneri concessori e imposte comunali, realizzazione dei servizi comuni in ampliamento alle volumetrie esistenti, in aggiunta a quanto già consentito ecc.) per gli interventi di trasformazione che prevedano la realizzazione di interventi di *cobousing*. La natura, l'entità e le modalità di erogazione di tali incentivi sono disposte in sede di approvazione dei relativi PUA convenzionati, o con separato provvedimento consiliare, in coerenza con i contenuti di una disciplina di dettaglio da approvare con apposito regolamento.

Per tali interventi, ai fini del dimensionamento del presente RU, si applica quanto contenuto al precedente comma 6 del presente articolo.

## **All. 1 – Disciplina della Valutazione Ambientale Strategica**

**1.0** Per effetto della art. 5 comma 4 della LR 10/2010 e s.m e i., in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni **non sono sottoposti a VAS né a Verifica di Assoggettabilità i PUA** di cui all'articolo 65 della l.r. 1/2005 **ed i PUA di livello attuativo comunque denominati che, non comportano varianti ai piani sovraordinati.**

Gli stessi dovranno osservare quanto riportato nelle specifiche schede d'intervento.

**2.0** Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme le prescrizioni contenute al punto 9 del Rapporto Ambientale (all. h), oltre a quanto contenuto nell'allegato h1 riferito alle singole schede urbanistiche

## **All. 2 – A.N.P.I.L. (Area Naturale Protetta di Interesse Locale) denominata "Parco del Fiume Cecina"**

All'interno dell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL) denominata "Parco del Fiume Cecina", nelle more dell'approvazione di specifico Regolamento di gestione di cui alla del. C.C. n. 42 del 15.03.2006, si individuano le seguenti prescrizioni:

### **1.0 - Disciplina degli assetti infrastrutturali**

**1.1 - E' vietata l'apertura di nuove strade carrabili** salvo che per comprovate esigenze pubbliche, per esigenze relative alla difesa antincendio, al rischio idraulico ed alla vigilanza sul patrimonio. E' altresì vietato realizzare opere che cancellino tracciati viari storicizzati (strade poderali, strade vicinali di collegamento con pievi, oratori, cimiteri, moe, tra antichi centri storici e produttivi, ecc.).

**1.2 - E' consentita l'apertura e la ripulitura di sentieri o piste pedonali, ciclabili ed equestri**, necessarie per lo svolgimento delle attività turistiche, didattiche ed educative.

**1.3 - Tutti gli elementi di arredo da installare lungo la viabilità a cura di soggetti privati o pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune.**

**1.4 - Per gli elementi decorativi** (stemmi lapidei o dipinti, immagini votive, iscrizioni, meridiane, orologi, mostre e cornici dipinte o a rilievo), **i manufatti** quali tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli strumenti urbanistici comunali o assimilabili a questi in virtù delle loro caratteristiche **sono** comunque sempre **soggetti a conservazione e a restauro conservativo. Sono vietati** interventi di falsificazione e di sostituzione degli elementi architettonici presenti con **materiali a base cementizia o non di provenienza locale.**

**1.5 - Per elementi quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale** o aventi valore di segno territoriale, **alberature disposte lungo strade** pubbliche e private o lungo i confini di proprietà è **obbligatoria la tutela.** Per quanto non espressamente disciplinato nel presente comma si rimanda alla L.R. 39/00 e suo Regolamento di Attuazione.

**1.6 - Nel caso di realizzazione di impianti d'illuminazione** esterna in generale **si dovrà minimizzare la dispersione diretta di luce** al di fuori delle aree da illuminare, limitare l'intensità luminosa al minimo indispensabile per la sicurezza negli spostamenti e diminuire i livelli di luminanza nelle ore in cui l'utilizzo dell'area illuminata lo consente. In particolare poi, al fine di evitare problemi derivanti dall'inquinamento luminoso, **gli impianti di illuminazione esterna** pubblica e privata, indipendentemente dal numero di punti luce, **dovranno rispettare i seguenti criteri** tecnici previsti nell'Allegato A della L.R. 39/05:

*a) impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione, selezionare i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle norme di sicurezza,*

*b) il flusso luminoso nell'emisfero superiore di ogni punto luce dovrà essere limitato ad un massimo del 3% del flusso totale emesso dalla sorgente,*

*c) limitare l'uso dei proiettori ai casi di reale necessità impiegando preferibilmente proiettori asimmetrici con il vetro di protezione orientato parallelamente al suolo e in ogni caso il fascio luminoso di eventuali proiettori simmetrici deve essere orientato verso il basso non oltre i sessanta gradi (60°) dalla verticale,*

*d) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso (fino al 50% del totale) dopo le ore 23 e adottare lo spegnimento programmato totale degli impianti ogniqualvolta cio' sia possibile tenuto conto delle esigenze di sicurezza.*

**1.7 - La posa in opera** fuori terra, limitatamente alle **linee elettriche** di distribuzione di bassa e media tensione e telefoniche, **potrà essere consentita, esclusivamente in caso di comprovata impossibilità fisica e/o tecnica di realizzazione della soluzione interrata.** Tutte le nuove realizzazioni dovranno prevedere idonee misure di tutela dei valori paesaggistici.

**1.8 - La posa in opera di serbatoi, tubazioni, cavi, condotte,** per approvvigionamenti energetici, idrici e per lo smaltimento dei reflui a cura di soggetti privati o pubblici **dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune.** Queste ultime dovranno essere realizzate preferibilmente mediante opere interrate o in alternativa dovranno prevedere idonee misure di tutela dei valori paesaggistici.

**E' inoltre consentito solo agli Enti Pubblici** competenti, **la realizzazione di infrastrutture di prevenzione e di spegnimento degli incendi,** compresa la posa in opera di serbatoi di riserva d'acqua, nonché le infrastrutture tecniche per la protezione civile e la difesa idrogeologica.

**1.9 - Relativamente agli assetti infrastrutturali esistenti sono consentiti** i seguenti interventi:

- a) manutenzione, restauro, risanamento e recupero delle infrastrutture esistenti;
- b) eventuale introduzione di nuovi assetti nelle forme, materiali, tecnologie e la modifica o la sostituzione di quelli preesistenti, purché imposti da normative tecniche di sicurezza o dalla necessità di recupero di situazioni di degrado in atto, non diversamente recuperabili;
- c) adeguamento a nuove leggi nazionali e regionali.

In ogni caso **interventi sulla viabilità esistente,** con l'eccezione delle strade già asfaltate, dovranno essere effettuati senza il ricorso alla bitumazione o ad altri materiali impermeabilizzanti.

## **2.0 - Disciplina degli interventi consentiti, delle opere edilizie e dei manufatti**

**2.1 - Nell'ANPIL, è vietata la realizzazione di cave, miniere e discariche,** nonché la realizzazione di **nuovi edifici, l'esecuzione di opere di trasformazione del territorio e cambiamenti di destinazione d'uso** in contrasto con le finalità dell'ANPIL.

**2.2 - Per le ex cave** comprese nel perimetro dell'ANPIL sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e riqualificazione dei fronti e delle aree di cava.

**2.3 - Gli immobili** e i complessi attualmente presenti all'interno dell'ANPIL, così come individuati nelle tavole del quadro conoscitivo del PS, sono riconosciuti parte integrante del paesaggio per i loro valori estetici caratteristici dei luoghi.

**2.4 - Nelle aree dell'ANPIL, al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario, è vietata,** fuori dall'area di pertinenza dei fabbricati esistenti, **l'installazione di manufatti** se non temporanei, in legno, non ancorati stabilmente al suolo e finalizzati alla fruizione del Parco,

**2.5 - E' vietata la chiusura totale dei fondi** ma solo interventi limitati all'area di pertinenza dei fabbricati. In tal caso la recinzione dovrà essere schermata da cortina vegetale viva realizzata con specie autoctone di provenienza locale.

**2.6 - Su tutta l'area dell'ANPIL è vietata la costruzione di qualunque tipo di piscine** all'aperto anche se legate ad attività turistico-ricettive (agriturismi, alberghi, ecc.).

**2.7 - Su tutta l'area dell'ANPIL, al fine di non disturbare la quiete naturale e gli animali, e' vietata l'installazione** e l'utilizzo all'aperto **di impianti fissi o mobili per la diffusione di musica o di altri segnali acustici** quali ad esempio, ma non solo, quelli provenienti da apparecchi radiotelevisivi.

Sono esclusi i segnali acustici strettamente necessari per motivi di sicurezza ed eventuali manifestazioni o spettacoli previsti dalle amministrazioni di competenza all'interno delle aree attrezzate di cui all'art. 12 del presente regolamento una volta assentiti ai sensi della OGR 77/00 delibera attuativa della L.R. 89/98.

## **3.0 - Norme per l'attività degli impianti di lavorazione inerti e deposito di merci e materiali**

**3.1** - Nell'ANPIL, è vietata la realizzazione di nuovi impianti per la lavorazione di materiale litoide e di depositi di merci e materiali, ad eccezione per il preventivo stoccaggio di terre e materiali necessari alla realizzazione dell'argine remoto, in quanto tali impianti e depositi contrastano con le finalità dell'ANPIL.

**3.2** - Le attività degli impianti e depositi, esistenti all'interno del perimetro dell'ANPIL e assentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, saranno disciplinate con apposito piano di settore.

**3.3** - Il Comune promuove comunque il trasferimento degli impianti di trattamento degli inerti e dei depositi di merci e materiali esistenti all'interno del perimetro dell'ANPIL, in quanto tali attività non rientrano nelle finalità dell'ANPIL stesso.

#### **4.0 - Interventi di regimazione idraulica**

**4.1** - Nella realizzazione di nuove opere pubbliche o private di difesa del suolo e regimazione idraulica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza, si dovrà fare ricorso all'uso di tecniche di **Ingegneria Naturalistica**. Nel rispetto delle direttive della Regione Toscana sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica dovranno essere di norma evitati interventi che prevedano **manufatti in calcestruzzo, scogliere in pietrame o gabbionate non rinverdite, rivestimenti dell'alveo e delle sponde dei corsi d'acqua in calcestruzzo, tombamenti, rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali, taglio totale della vegetazione riparia, arbustiva e arborea**. Solo nel caso in cui, per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza, si renda necessario realizzare gli interventi di cui sopra, il progetto dell'opera dovrà contenere uno o più specifici elaborati tecnici atti a dimostrare l'indispensabilità dell'intervento.

**4.2** - Nel rispetto della direttiva della Regione Toscana sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica, i progetti relativi agli interventi strutturali di consolidamento delle sponde dei corsi d'acqua, ed in generale gli interventi sui biotopi, le fasce verdi ripariali e le aree di naturale espansione con relative zone umide collegate, dovranno, nel rispetto delle esigenze di sicurezza idraulica, **garantire il mantenimento e la ricostituzione dei caratteri di naturalità degli ecosistemi ripariali**, tenuto conto delle specie autoctone presenti nell'area di intervento.

**4.3** - Al di fuori dell'alveo normalmente attivo dei corsi d'acqua, **gli interventi di abbattimento degli esemplari arborei di alto fusto, dovranno essere limitati agli esemplari che possono compromettere la sicurezza idraulica per stato fitosanitario, inclinazione, scarsa radicazione**.

**4.4** - Nelle aree di pertinenza dei corsi d'acqua, dove la vegetazione arborea non risulta essere ostacolo al decorso del flusso d'acqua, **si devono mantenere le forme di bosco igrofilo maturo** presenti e favorire il mantenimento e la ricostituzione di ecosistemi vicini alla naturalità.

**4.5** - Negli interventi di trasformazione fondiaria dovranno essere evitate:

- a) l'alterazione dell'assetto morfologico dei suoli, fatta salva la eventuale necessità di comprovate esigenze di interventi di ripristino e consolidamento;
- b) l'alterazione delle modalità di regimazione idraulica della superficie agricola, se non per comprovate esigenze, da effettuarsi in ogni caso con modalità compatibili con le caratteristiche morfologiche ed ambientali dei luoghi.

#### **5.0 - Gestione del patrimonio forestale**

**5.1** - Per le aree ricadenti nell' ANPIL, **gli interventi da eseguire sui soprassuoli boscati** sono soggetti a quanto previsto dalla L.R. 39/00 e successive modifiche e integrazioni.

**5.2** - **il taglio di specie arboree** all'interno di corti private e aree di pertinenza degli edifici che ricadono nel territorio dell'ANPIL deve essere autorizzato dal comune.

**5.3** - All'interno dell'ANPIL è permesso esclusivamente l'impiego di specie autoctone.

#### **6.0 - Aree attrezzate**

**6.1** - Le aree attrezzate dovranno essere realizzate utilizzando materiali naturali, senza asfaltatura, in modo da evitare l'impermeabilizzazione del suolo.

6.2 - Nell'ANPIL saranno individuate, mediante apposita tabellazione, aree attrezzate per il pic-nic.

### **All. 3 – Corrispondenza di aree, tessuti ed edifici del presente R.U. con il DM 1444/1968**

#### **Zone omogenee “A”**

- UTOE 3;
- sottosistema I1 S.P.Palazzi;
- edifici esistenti di particolare valore storico-culturale e relative pertinenze (M1, M2).

#### **Zone omogenee “B”**

- UTOE 1, 7,8,9,10;
  - UTOE 2, limitatamente alla porzione nel sottosistema I4;
  - UTOE 5, limitatamente alla porzione nel sottosistema I4;
  - UTOE 6, parte ricompresa nel sottosistema I2 e parte ricompresa tra la “vecchia aurelia”/la SS.206 ;
  - parti destinate a residenza fronteggianti la via per Saline di Volterra;
  - edifici esistenti e relative pertinenze ricompresi nei sottosistemi insediativi classificati M3, M4, M5, M7;
- Rientrano inoltre in tale sottozona gli interventi di cui alle schede urbanistiche: D14 – D23 - D24 – D71 – D72 – D73 – D84 – D86 – D87 – D88 – D95b – C41 – C43

#### **Zone omogenee “C”**

UTOE 6 ricompresa tra via Saline di Volterra, Fiume Cecina, confini est ed ovest dell’UTOE;

Rientrano inoltre in tale sottozona gli interventi di cui alle schede urbanistiche:  
C10 – C13 – C21 – C28 – C30 – C38.

#### **Zone omogenee “D”**

Schede urbanistiche: C5 – C 6 – C8 – C9 – C18 – C19.

-edifici esistenti e relative pertinenze classificati M6, M9;

Rientrano inoltre in tale sottozona gli interventi di cui alle schede urbanistiche:  
C10 – C24 – C26 – C30 – C36 – C38 – D9 – D10 – D12 – D36 – D39 – D41 – D42 – D44 – D52 – D57 – D59 – D60 – D64 – D67 – D68 – D82 – D83 – D85 – D91 – D97 – D98.

#### **Zone omogenee “E”**

-edifici ed annessi esistenti ricompresi nei sottosistemi ambientali, classificati M3, M8;

Rientrano inoltre nella sottozona gli interventi ricompresi nelle schede urbanistiche:  
D3 – D40 – D41 – D48 – D50 – D56 – D80.

#### **Zone omogenee “F”**

- edifici ed aree esistenti o previste dal R.U. destinate a Servizi di cui all'art.4 del P.S., aree per sedi stradali, piazze e quant'altro ad esse accessorio, aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo, opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art.7 punto 15.0 di cui al presente R.U, nonché quelli di cui alle schede urbanistiche: C32 – C33 – C37 – D11 – D13 – D89 – D100.

## All. 4 – Dimensionamento del RU

UTOE E SOTTOSISTEMI - UTILIZZO I NELLE SINGOLE SCHEDE PER  
DESTINAZIONI D'USO

UNITA	SIGLA	RESID. sul	ATT. URB. sul	ATT. RIC.	ATT. PROD. sul	NOTE
UTOE_1	D99		350			ampliamento esistente
<b>UTOE_1 Totale</b>			<b>350</b>			
UTOE_2	D3	0	300	0	0	
<b>UTOE_2 Totale</b>		<b>0</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
UTOE_3	C35a	1650	750	0	0	recupero parziale sul esistente
	C35b	550	250	0	0	recupero parziale sul esistente
	D4	460	0	0	0	recupero parziale sul esistente
	D94a	0	0	0	0	recupero sul esistente
	D94b	0	0	0	0	recupero sul esistente
	D94c	700	0	0	0	
<b>UTOE_3 Totale</b>		<b>3360</b>	<b>1000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
UTOE_4	C13	3900	0	0	0	
	C5	0	0	0	7350	
	C6	0	0	0	10670	
	C8	0	0	0	7000	Stimato togliendo da S.T. il 20% x standards e l'8% x strade. La sul è stimata nei 2/3 della massima consentita
	C9	0	0	0	9800	
	D10	0	3000	0	0	
	D11	0	0	0	0	
	D12	0	300	1000	0	
	D13	0	0	0	0	
	D14	0	0	0	0	recupero sul esistente
	D72	377	0	0	0	
	D73	377	0	0	0	
	D84	300	0	0	0	
	D9	0	300	0	300	
	C10	700	2500	0	0	recupero parziale sul esistente
D14a	0	2000	0	1000	recupero sul esistente	
D86	0	400	0	0		



	D87	400	0	0	0	
	D88	0	400	0	0	
	D95a	578				
	D95b	168				
<b>UTOE_4 Totale</b>		<b>6800</b>	<b>8900</b>	<b>1000</b>	<b>36120</b>	
UTOE_5	D15	0	250	1500	0	
	D16	0	400	400	0	
	D17	0	350	1150	0	
<b>UTOE_5 Totale</b>		<b>0</b>	<b>1000</b>	<b>3050</b>	<b>0</b>	
UTOE_6	C19	0	0	0	10000	
	C21	2000	0	0	0	recupero parziale sul esistente
	C39	0	0	0	0	recupero sul esistente
	C43	0	0	0	0	recupero sul esistente
	D18	500	350	0	0	
	D23	1500	0	0	0	
	D67	0	0	0	2500	
	D92	1000	0	0	0	intervento ERS
	C18	0	0	0	16500	variante PS in corso
<b>UTOE_6 Totale</b>		<b>5000</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>29000</b>	
UTOE_7	D26	500	0	0	0	
	D29	600	350	0	0	
	D30	0	0	0	0	recupero sul esistente
	D30a	250	0	0	0	
	D31	0	0	0	0	recupero sul esistente
	D32	0	0	0	0	recupero sul esistente
	D34	115	0	0	0	
	D74	200	0	0	0	
	D81	2200	0	0	0	
<b>UTOE_7 Totale</b>		<b>3865</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
UTOE_8	D36	0	450	0	0	ampliamento esistente
	D77	800	0	0	0	
<b>UTOE_8 Totale</b>		<b>800</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
UTOE_9	D38	130	0	0	0	
	D75	300	0	0	0	
	D76	300	0	0	0	

	D79	1200	0	0	0	
	D76bis	300				
<b>UTOE_9 Totale</b>		<b>2230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
UTOE_10	D39	0	0	350	0	
	D66	220	0	0	0	
	D69	1350	0	0	0	
	D96a	3200				
	D96b	1500				
	D96c			2500		
<b>UTOE_10 Totale</b>		<b>6270</b>	<b>0</b>	<b>2850</b>	<b>0</b>	
A1	C26	0	100	3000	0	
	C28	0	0	0	0	recupero sul esistente
	C41	690	15272	12931	0	compl. Piano originario
	D40a	0	0	0	0	recupero sul esistente
	D40b1	0	0	0	0	recupero sul esistente
	D40c1	0	0	0	0	recupero sul esistente
	D41	0	0	0	0	
	D42	0	50	0	0	incremento 30 % esistente
	D44	0	3000	0	0	
	D48	0	0	0	0	recupero sul esistente
	D50a	0	0	0	0	recupero sul esistente
	D52	0	0	0	0	recupero sul esistente
	D80	0	100	0	0	
	D91	0	800	0	0	
	D97	0	500	0	0	
	C24a	0	6000	0	0	
C36	0	0	3500	0		
	D71	350	0	0	0	recupero sul esistente
<b>A1 Totale</b>		<b>1040</b>	<b>25822</b>	<b>19431</b>	<b>0</b>	
A3	D56	0	0	0	0	
	D57	0	0	0	0	recupero sul esistente
	D64	0	0	0	0	recupero sul esistente
<b>A3 Totale</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
A4	D60	0	0	1000	0	incr 30 % per loc. pert
	D59	0	1000	3000	0	

<b>A4 Totale</b>		<b>0</b>	<b>1000</b>	<b>4000</b>	<b>0</b>	
A5	C30	530	0	1250	0	
	C37					attrezz. Religiose
	D68	0	500	0	0	
	D89	0	0	0	0	Parco agri-faunistico
<b>A5 Totale</b>		<b>530</b>	<b>500</b>	<b>1250</b>	<b>0</b>	
F3/2a	D62	0	0	0	0	
<b>F3/2a Totale</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
F3/2b	C32a	0	450	0	0	
	C32b	0	0	0	0	
	C38	0	2200	3600	0	
	D83	0	0	1000	0	
	D85	0	0	2000	0	
	D82	0	0	500	0	
	D98	0	0	500	0	ampliamento esistente
<b>F3/2b Totale</b>		<b>0</b>	<b>2650</b>	<b>7600</b>	<b>0</b>	
F3/4b	D100	0	500	0	0	
	C33	0	4000	0	0	
<b>F3/4b Totale</b>		<b>0</b>	<b>4500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Totale complessivo</b>		<b>29895</b>	<b>47172</b>	<b>39181</b>	<b>65120</b>	

VERIFICA PER FUNZIONI PER UTOE 2, 3, 4, 5, 6 E SISTEMI A1 (solo residenza) , A3,A4, e F3

RIEPILOGO UTILIZZO SUL PER UTOE E  
SOTTOSISTEMI

UNITA	SUL PREVISTA PS	SUL RESIDUO PRG	SUL PS UTILIZZATA DAL 9/03/2004 AL 27/02/2007	PREVISIONE RU I	PREVISIONE RU II	SUL UTILIZZATA RU I	SUL RESIDUA	NOTE
<b>RESIDENZA</b>								
UTOE_2	1040		0	1040	0	1040	0	
UTOE_3	21000		0	19210	3360	1750	15890	
UTOE_4	19500		0	10400	6800	5746	6954	
UTOE_6	20000		2818	11850	5000	7350	4832	
A1	20000	15138	19997	2500	1040	0	14101	residuo PRG piano MAGONA e ZUCCHERIFICIO
A3	1500		0	1500	0	1500	0	
<b>TOTALE</b>	<b>83040</b>	<b>15138</b>	<b>22815</b>	<b>46500</b>	<b>16200</b>	<b>17386</b>	<b>41777</b>	

UNITA	SUL PREVISTA PS	SUL RESIDUO PRG	SUL PS UTILIZZATA DAL 9/03/2004 AL 27/02/2007	PREVISIONE RU I	PREVISIONE RU II	SUL UTILIZZATA RU I	SUL RESIDUA	NOTE
<b>ATTIVITA URBANE</b>								
UTOE_2	7052	5000	5000	300	300	0	6752	residuo PRG Cittadella della Nautica
UTOE_3	8000		0	4600	1000	900	6100	
UTOE_4	19406		456	3500	8900	0	10050	
UTOE_5	1000		0	0	1000	0	0	
UTOE_6	5000		253	26660	350	1350	3047	
A3	500		0	600	0	500	0	scheda D56 da rivedere (NO A1)
A4	2000		0	1000	1000	1000	0	è stata aggiunta la variante al PS D59
F3/1	700		0	150	0	550	150	
F3/2a	400		0	0	0	0	400	
F3/3	3000		0	0	0	0	3000	

F3/4b	19950	0	4000	4500	0	15450
F3/5	30000	0	0	0	0	30000
<b>TOTALE</b>	<b>97008</b>	<b>5000</b>	<b>5709</b>	<b>40810</b>	<b>17050</b>	<b>74949</b>

UNITA	SUL PREVISTA PS	SUL RESIDUO PRG	SUL PS UTILIZZATA DAL 9/03/2004 AL 27/02/2007	PREVISIONE RU I	PREVISIONE RU II	SUL UTILIZZATA RU I	SUL RESIDUA	NOTE
<b>ATTIVITA RICETTIVE</b>								
UTOE_3	4000		0	3000	0	0	4000	
UTOE_4	2000		0	800	1000	0	1000	
UTOE_5	5500		103	0	3050	0	2347	
UTOE_6	3000		0	3000	0	3000	0	
A3	4500		0	4500	0	3500	1000	
A4	7000		0	4000	4000	3000	0	
F3/5	14500		0	0	0	0	14500	
<b>TOTALE</b>	<b>40500</b>	<b>0</b>	<b>103</b>	<b>15300</b>	<b>8050</b>	<b>9500</b>	<b>22847</b>	<b>0</b>

UNITA	SUL PREVISTA PS	SUL RESIDUO PRG	SUL PS UTILIZZATA DAL 9/03/2004 AL 27/02/2007	PREVISIONE RU I	PREVISIONE RU II	SUL UTILIZZATA RU I	SUL RESIDUA	NOTE
<b>ATTIVITA PRODUTTIVE</b>								
UTOE_2	32000		22000	0	0	0	10000	residuo PRG Cittadella della Nautica
UTOE_4	68961		720	65320	36120	30200	1921	
UTOE_6	139585		715	46640	29000	19640	90230	scheda C18 variante PS in corso
F3/5	1100		0	0	0	0	1100	
<b>TOTALE</b>	<b>241646</b>	<b>0</b>	<b>23435</b>	<b>111960</b>	<b>65120</b>	<b>49840</b>	<b>103251</b>	<b>0</b>

TABELLA FUNZIONI AGGREGATE RELATIVE

- UTOE 1-A1-F3/2B

- UTOE 7-8-9-10

- A5

UNITA	SUL PREVISTA PS	SUL RESIDUO PRG	SUL PS UTILIZZATA DAL 9/03/2004 AL 27/02/2007	PREVISIONE RU I	PREVISIONE RU II	SUL UTILIZZATA RU I	RESIDUO PS	NOTE
UTOE_1+A1+F3/2b ATT. URB + ATT. RIC	87778			19010	55853	50	<b>31875</b>	residuo PRG piano MAGONA e ZUCCHERIFICIO
UTOE_7-8-9-10 RESID. + ATT. URB + ATT. RIC	72143			8195	16815	2230	<b>53098</b>	residuo PRG ex C10-C11
A5 RESID. + ATT. URB + ATT. RIC	4000			2930	2280	0	<b>1720</b>	