

# **VARIANTE 2 AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**- MODIFICA ALLE NORME PER L'ATTUAZIONE -**

## **NORME PER L'ATTUAZIONE**

### **VARIANTE**

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## 1. Premessa.

Il Regolamento Urbanistico Comunale è stato approvato a stralci. La prima parte, riferita al patrimonio edilizio esistente, è stata definitivamente approvata nel giugno 2010 mentre, la seconda parte, riferita ai nuovi insediamenti, (cioè le aree CP “completamento”, le aree RQ “Riqualificazione” e le aree TR “trasformazione”), è stata definitivamente approvata nel luglio 2011.

La variante proposta, non riguarda i nuovi insediamenti, ma è riferita esclusivamente alle norme che disciplinano il patrimonio edilizio esistente con adeguamenti, modifiche ed integrazioni, che hanno il principale scopo di incentivare il recupero e la riqualificazione degli assetti esistenti.

Dopo una attenta analisi tecnica che ha coinvolto e fatto partecipare tutti i soggetti interessati, la variante proposta cerca di rispondere ad una serie di esigenze riscontrate nel primo anno di attuazione di tutte le norme che disciplinano le aree e i fabbricati del patrimonio edilizio esistente.

Si tratta di un primo “monitoraggio” su tutto il p.e.e. della città consolidata, riferita alle disposizioni generali (Titolo I), alla attuazione del R.U. (Titolo II), alla disciplina delle invariati strutturali e dei luoghi a statuto speciale (Titolo IV), alla disciplina del mare e della costa (Titolo VI), alla classificazione del P.e.e. (Titolo VII), alla disciplina per le aree urbane (Titolo VIII) e alla disciplina del territorio rurale (Titolo X).

## 2. Il processo partecipativo

L'amministrazione comunale ha deciso di iniziare un processo di comunicazione e partecipazione al fine di monitorare il Regolamento urbanistico, i suoi effetti ed eventualmente studiare plausibili aggiustamenti in itinere. Subito dopo l'approvazione del primo stralcio, è stato ritenuto opportuno effettuare un monitoraggio costante sull'applicazione normativa riferita alla città esistente, al fine di percepire immediatamente la necessità di operare piccoli cambiamenti, modifiche giuridiche, snellimenti procedurali. Quindi un monitoraggio permanente per rendere lo strumento urbanistico in vigore sempre migliorabile, tramite una azione veloce e pronta, con attenzione massima alle modifiche socioeconomiche e alle conseguenze attuative di quanto normato rispetto all'impatto sulla realtà locale.

L'amministrazione ha scelto di iniziare una fase di comunicazione e partecipazione che continuerà per tutti gli anni di validità dello strumento urbanistico. E' stato costruito una sorta di osservatorio, basato sulla partecipazione dei soggetti interessati, in grado di sviluppare le reali criticità formulando anche proposte e soluzioni che poi l'amministrazione ha valutata anche a livello tecnico. E' un metodo per rendere l'azione di pianificazione dell'ente sempre attuale, costantemente misurata alle esigenze della città.

Il garante della Comunicazione, con il supporto dell'ufficio partecipazione, ha organizzato incontri con associazioni e categorie specifiche, focalizzando già alcuni punti di adeguamento. Sono stati svolti incontri specifici con associazioni legate alla caccia, con i rappresentanti delle categorie dei pubblici esercizi, con le associazioni dei soggetti portatori di handicap, e le associazioni degli agricoltori. Sono state raccolte osservazioni e contributi preliminari da parte dei professionisti del settore e degli enti locali che hanno scritto all'amministrazione con richiesta di adeguamento, modifica ed integrazione dell'apparato normativo.

### 3. Gli adeguamenti proposti.

Sono stati apportati alcune precisazioni ed adeguamenti al calcolo della **Superficie utile lorda (sul)**, proponendo di escludere dal calcolo, oltre quanto già riportato all'art.11 delle norme di attuazione, anche:

- i porticati e logge aperti almeno su due lati con una profondità non superiore a mt. 2,00 lordi, calcolati al filo esterno del pilastro;
- i balconi chiusi su tre lati di profondità non superiore a mt. 2,00 lordi, I balconi con aggetto superiore a ml 2,00 sono integralmente compresi nel calcolo della Sul;
- i balconi a sbalzo aventi aggetto non superiore a ml 2,00 dalle pareti esterne del fabbricato.
- pensiline a sbalzo con sporgenze non superiori a mt. 3.00 e fino ad una superficie massima di mq. 30;
- locali o parti di edificio strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaia e autoclave, vani alloggiamento tubazione di scarico fumi, contatori o altro) e comunque le parti di edificio che rientrano nella definizione di volumi tecnici;
- locali o parti di edificio previsti specificatamente dalle Norme del presente R.U. per le singole aree, classi di fabbricato, tessuti ed isolati, non ricompresi nei punti di cui sopra.
- i locali interrati e seminterrati come definiti successivamente;

E' stato inoltre proposto di:

- a) ammettere la realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, che potranno eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.
- b) ammettere piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura, e s.u.l non superiore a mq 2,00;
- c) definire la Su/Sua - Superficie Utile (Su) quale Superficie utile abitabile (sua)

In merito al calcolo delle **distanze edilizie da fabbricati e dalle strade** è stata introdotta la possibilità di escludere dal calcolo, gli aggetti delle coperture, i balconi e le pensiline a sbalzo, nonché gli elementi decorativi dei fabbricati.

In merito alla disciplina che regola le **Fonti rinnovabili di energia**, sono stati accolti i contributi e le osservazioni della Provincia di Grosseto, che in particolare ha richiesto di:

- a) comprendere fra gli impianti eccedenti i limiti dell'autoconsumo, e quindi da considerare vere e proprie centrali elettriche, quelli eccedenti le soglie dimensionali stabilite dal PTC.
- b) escludere dalla fonte eolica per autoconsumo gli ambiti delle aree contigue alle riserve naturali, alle ARPA, e ai corridoi biologici come individuati dal Piano Strutturale, delle aree di emergenza archeologica e la relativa fascia di rispetto; di tutela dei monumenti, e delle emergenze storiche individuate dal Piano Strutturale;
- c) ammettere per lo sfruttamento della fonte geotermica, sulla base delle prescrizioni del PTC, solamente lo sfruttamento della risorsa geotermica a bassa entalpia;

E' stata introdotta una norma generale che incentiva l'attuazione dei **piani di recupero sia da parte dell'amministrazione comunale che** da parte dei privati

E' stato stabilito che, i Tessuti storici e i Tessuti consolidati, come individuati nelle norme e rappresentati graficamente alla Tav. 2 del R.U., oltre alle aree "RQ di riqualificazione degli assetti insediativi", costituiscono zone assoggettabili a piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, proprio per le particolari condizioni di degrado, tali da rendere opportuno in taluni casi il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio stesso .

Le zone assoggettabili a piano di recupero incluse dei Tessuti Storici e Consolidati comprendono pertanto i singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree. Tali piani di recupero possono essere attuati:

- a) dai singoli proprietari di immobili e di aree, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati;
- b) dall' Amministrazione Comunale, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi di interventi da eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di rilevante interesse pubblico, per l'adeguamento delle urbanizzazioni, per gli interventi da attuare, a seguito di cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. I piani di recupero potranno prevedere la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

Inoltre, in attuazione della L.106/11 è stato eliminato l'obbligo della comunicazione per gli interventi di **manutenzione ordinaria** ed è stata introdotta la nuova definizione di **sostituzione edilizia** intesa come interventi rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

In tema di "**addizioni volumetriche**", già consentite dal Regolamento Urbanistico, è stato precisato che le stesse devono rispettare i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc.- nonché i limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto), nonché i limiti fissati dallo strumento urbanistico per il frazionamento in più unità immobiliari; che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.

E' stato precisato inoltre che, le addizioni volumetriche, a seguito della determinazione del volume urbanistico legittimo e del numero massimo di unità immobiliari realizzabili ad uso abitativo riferibili allo stato attuale, possono comportare, la eventuale modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso della/e unità immobiliare/i di riferimento; nonché la eventuale formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari.

Le addizioni sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti. Possono essere ricomprese in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente

Per i **gazebo** dei pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, vi sarà la possibilità di ammettere, per il periodo invernale/autunnale e nei casi di condizioni meteorologiche avverse, l'installazione di tende plastificate collocate tra la linea di gronda del telo e i pannelli laterali.

Sono state inserite norme di chiarimento in merito alle installazioni e alle superfici di occupazione, in tutti i casi 24,50 mq, anche nei casi di parcheggi esistenti a pettine o obliqui.

Sono state introdotte **disposizioni specifiche per gli adeguamenti degli immobili per le esigenze dei disabili** con la finalità di migliorare la vita di relazione e di partecipazione alle attività sociali da parte delle persone con disabilità e di consentire il superamento delle barriere architettoniche e l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

E' stato precisato che:

a) possono beneficiare della possibilità di effettuare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le persone con disabilità, che risultino residenti nell'immobile oggetto di intervento, riconosciute invalide dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 104/1992, o riconosciuti con una invalidità civile superiore al 75 per cento ai sensi della legge 15 ottobre 1990 n. 295 "Modifiche ed integrazioni all'articolo 3 del D.L. 30 maggio 1988, n. 173, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 luglio 1988, n. 291, e successive modificazioni, in materia di revisione delle categorie delle minorazioni e malattie invalidanti.

b) L'accertamento dell'Handicap grave, relativo alla minorazione, alle difficoltà, alla necessità dell'intervento assistenziale permanente e alla capacità complessiva individuale residua, di cui articolo 3 della L.104/92, sono effettuati dalle unità sanitarie locali mediante le commissioni mediche di cui all'articolo 1 della legge 15 ottobre 1990, n. 295 e s.m.i., che sono integrate da un operatore sociale e da un esperto nei casi da esaminare, in servizio presso le unità sanitarie locali.

Le norme ammetteranno interventi edilizi finalizzati alla:

- eliminazione delle barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe ed ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino anche la sagoma dell'edificio;
- ristrutturazione edilizia finalizzata all'eliminazione delle barriere architettoniche, che può comportare un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, anche con modifiche di volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, nonché mutamento nella destinazione d'uso;

- eliminazione delle barriere architettoniche anche su immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, nonché su immobili aventi valore storico - architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, previo preventivo parere o autorizzazione secondo le disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e dalle ulteriori disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali previste dalla legislazione vigente.

E' stato precisato che, l'istanza:

- deve essere presentata con riferimento all'immobile ove risulta residente il disabile.
- può essere presentata direttamente dal disabile o da coloro che li abbiano a carico o dai soggetti che li assistono o li rappresentano secondo le norme del codice civile.

Per le finalità e le esigenze di cui sopra è stata data la possibilità di ampliamenti una tantum sugli immobili abitati da persone con disabilità per interventi edilizi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino ad un massimo di 120 mc del volume (pari a 40 mq di superficie utile lorda).

Tali interventi edilizi saranno soggetti al preventivo parere della Commissione Edilizia Comunale, e sottoposti anche alla valutazione di compatibilità fra l'Handicap accertato e l'ampliamento una tantum richiesto.

A tal scopo, ai sensi dell'art.4, punto 19 del Regolamento Edilizio Comunale, alle riunioni della Commissione Edilizia, potrà essere invitato un ulteriore membro componente in servizio presso le unità sanitarie locali costituito da un medico o un operatore sociale o un esperto delle casistiche di individuazione dell'Handicap riconosciute dalla L.104/92.

Tale componente aggiunto esprime, senza diritto di voto, il proprio parere consultivo di compatibilità fra l'ampliamento richiesto e l'Handicap accertato.

Qualora il componente aggiunto sia impossibilitato a partecipare alla convocazione della commissione edilizia, il parere consultivo, potrà essere inviato per iscritto e conservato agli atti della istanza.

Con gli interventi descritti precedentemente non è ammesso procedere alla modifica successiva della destinazione d'uso, al frazionamento in più unità immobiliari e alla vendita o affitto a soggetti che non siano persone con disabilità almeno pari a quella del beneficiario che ha ottenuto l'ampliamento. A tal proposito, all'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, sulle volumetrie realizzate, è istituito a cura del titolare del permesso un vincolo di **durata decennale**, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, ove siano riportati tali obblighi.

Gli interventi edilizi sopra descritti potranno essere realizzati su edifici abitativi identificati nei tessuti insediativi sotto riportati per i quali il RU prevede almeno la possibilità di effettuare la ristrutturazione edilizia di cui all'art.79 della LRT 1/05 e art. 25 delle norme di attuazione del RU. Detti interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati stabilite dal RU e a condizione che gli edifici siano collocati:

- nei Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati, esclusivamente per le classi dalla numero 3 alla numero 10 (articoli 121- 127 delle norme di attuazione del RU);
- nei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (art. 136 delle norme di attuazione del RU);
- nei Tessuti Preordinati (art. 137 delle norme di attuazione del RU);
- in edifici di civile abitazione ubicati nei Tessuti con funzione prevalentemente produttiva ( art.139 delle norme di attuazione del RU );

- in edifici a destinazione residenziale ubicati nel territorio rurale (titolo X delle norme di attuazione del RU);

Restano fermi, per gli interventi edilizi precedentemente descritti, le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali, la normativa vigente sulle distanze dalle strade, sulle distanze dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nonché gli eventuali vincoli igienico-sanitari che vietano ogni tipo di nuova edificazione, e il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica;

Le norme descrivono anche la documentazione da allegare alla istanza di intervento edilizio. Viene precisato che la domanda per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere corredata da:

- una certificazione medica rilasciata dall'azienda ULSS, attestante la situazione di handicap grave, già rilasciata o in attesa di rilascio, relativa alla persona ivi residente;
- una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza;
- il progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento, nel rispetto della normativa vigente.

All'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, sulle volumetrie realizzate ai sensi del comma 3, è istituito a cura del titolare del permesso un vincolo di **durata decennale**, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti che non siano persone con disabilità.

Le norme precisano infine che gli interventi di ampliamento *una tantum* sul patrimonio edilizio esistente effettuati in attuazione delle precedenti disposizioni non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dal Regolamento Urbanistico sui medesimi edifici.

In merito alla disciplina che regola la realizzazione degli **stabilimenti balneari** è stata modificata la norma precedente stabilendo che per tutti gli stabilimenti balneari debbano essere assicurati i requisiti minimi previsti dall'art. 24 del DPGR 7 agosto 2007 n° 46/R.

Inoltre, sono state adeguate le misure delle aree in concessione ai rilievi effettivi demaniali e sono state uniformate le norme per gli SB ove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del Titolo VI delle norme del RU.

Sul **patrimonio edilizio esistente** è stata ammessa la realizzazione di **cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati** fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

E' stata proposta la modifica alle disposizioni normative riferite all'ampliamenti *una tantum* stabilendo di eliminare la necessità che la volumetria aggiuntiva collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, debba essere comunque non visibili dalla pubblica via.

Sono state altresì ammesse, *una tantum*, addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda

(Sul) per edificio e che non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

E' stata precisata la norma (già esistente nell'art. 95 del REC) per facilitare la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, ribadendo che nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza, le autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari.

Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. E' obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento.

E' obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzii in particolare, i punti di ingresso e uscita della rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano.

Dovrà essere particolarmente curata la sistemazioni a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere.

I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

Sono state adeguate le norme sugli **annessi per aziende agricole con superfici inferiori ai minimi** alle ultime disposizioni regionali, che restano non soggette al rispetto delle superfici minime fondiarie, nel caso di aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle vigenti disposizioni, di allevamento di equini, fauna selvatica, di ovicaprini, di api, di chioccioline, di lombrichi, di cinotecnica e acquacoltura.

La prevalenza dell'attività si intende verificata quando tale attività determina almeno i due terzi del prodotto lordo vendibile. La costruzione di tali annessi, non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie, deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle disposizioni delle vigenti normative, con particolare riferimento alla L.R.T. 1/05 e relativo regolamento di attuazione.

Le nuove disposizioni precisano che, la realizzazione di tali annessi agricoli, non è soggetta alla presentazione del programma aziendale, ma è subordinata alla presentazione di:

- una relazione dettagliata che indichi la titolarità del richiedente, il periodo di installazione, le motivate esigenze di realizzazione;
- elaborati grafici di dettaglio che riportino le caratteristiche e le dimensioni del manufatto da realizzare;
- l'impegno, da stipulare con atto d'obbligo registrato e trascritto a cura del comune e a spese del richiedente ove venga precisato di: non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso; non alienare separatamente dalla costruzione il fondo alla cui capacità produttiva le costruzioni stesse sono riferite.



Per il **ricovero dei cani** regolarmente denunciati ed iscritti all'anagrafe canina, le norme ammettono interventi specificatamente finalizzati a garantirne idoneo ricovero, benessere, protezione e possibilità di movimento in completa sicurezza.

Tali opere, necessarie a custodirli con le finalità di cui sopra, costituiscono aree attrezzate senza fini di lucro, dotate di sistemazioni di spazi esterni, consistenti in:

a) Area di sgambamento, costituita da una recinzione in paletti in legno o in ferro con diametro di limitate dimensioni, semplicemente infissi al terreno senza l'ausilio di fondazioni o l'uso di ulteriori opere edili, collegati da rete metallica verticale e orizzontale, con funzione di contenimento e protezione degli animali;

b) Cucce di limitate dimensioni necessaria ad ospitare l'animale, che dovranno essere semplicemente appoggiate al suolo;

c) box chiuso per la conservazione dei medicinali e i mangimi o per la cura dei cuccioli, di altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura e della superficie utile lorda massima di 2,00 mq, che dovrà essere semplicemente appoggiato al suolo;

d) Copertura, a protezione delle cucce sottostanti, costituita da teli o elementi rigidi impermeabili appoggiati su pilastri in legno, semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie.

La copertura a protezione delle cucce sottostanti, dovrà essere aperta su tutti e quattro i lati e della superficie coperta massima di mq 20, con altezza massima in gronda ml. 2,10. Dovrà essere adeguatamente integrata con il paesaggio rurale, collocata nei luoghi meno visibili e impattanti.

Per la copertura è vietato l'uso di materiale di recupero costituito da lamiera in bandoni o di qualsiasi altro materiale dello stesso tipo.

e) deposito sul suolo all'interno dell'area recintata di ghiaia o pietrisco per migliorare il drenaggio.

Con finalità del miglioramento igienico sanitario dell'area e di salubrità per gli animali, è ammesso in prossimità del ricovero, anche il semplice posizionamento su letto di sabbia o di inerti di lastre di cemento, che non dovranno essere murate o gettate in opera

Tali interventi, al fine di limitare l'impatto sul paesaggio, sono limitati ad un solo ricovero per singolo appezzamento di proprietà, e dovranno, nella installazione della recinzione, limitare, il numero dei pali e la relativa altezza a 2,50 metri, evitare reti metalliche arrugginite e colorate con colori vistosi e riflettenti.

La massima superficie di ingombro utilizzabile per il ricovero dei cani è di 20 mq complessivi, che potranno essere coperti per fornire riparo ed ombra alle cucce degli animali, nel rispetto delle condizioni sopra descritte.

#### **4. Conclusioni**

Le varianti suddette interessano nel dettaglio:

a) Titolo I – Capo V – Art. 11, comma 2 – punto 8, comma 3 – punti 7-8-18

Art. 13, comma 1

Art. 14, comma 1

Art. 18, lett. b), comma 4, comma 6 – punti a.1) e c)

b) Titolo II – Capo I – Art. 19, commi 6-7-8-

Capo II - Art. 24, comma 1 – 1.1, comma 2 – 2.1.-2.2

Art. 25, comma 3, comma 4 – 4.3

Art. 27, commi 1-2-3-

Capo III - Art. 30, lett. A -comma 1, lett. E – comma 1 – 1.1 – 1.2. – 1.5

Art. 31 bis

c) Titolo IV – Capo I – Art. 55, comma 3

d) Titolo VI – Capo IV – Art. 102, comma 1, lett. e), punto 8

Capo V - Art. 111, comma 1 comma 1 – 1.1, comma 2 – 2.1.-2.2

Art. 114, comma 1

e) Titolo VII – Capo VI – Art. 120, comma 3

Art. 121, commi 2-3-4

Art. 122, commi 2-3

Art. 123, commi 2-3

Art. 124, commi 2

Art. 125, commi 2-4

Art. 126, commi 2-4

Art. 127, commi 2

f) Titolo VIII – Capo I – Art. 131, commi 3-4-5

Art. 132, commi 2-5

Art. 133, commi 3-7-10

Capo II - Art. 135, commi 6-8

Art. 136, comma 3

Art. 137, comma 2

Art. 138, comma 8

Art. 139, comma 4

g) Titolo X – Capo V – Art. 174, commi 1-2

Art. 177, comma 1

Al fine di una immediata lettura delle modifiche apportate si riporta di seguito l'elaborato comparativo delle medesime.

**NORME PER L'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO  
URBANISTICO  
- COMPARAZIONE VIGENTE /VARIANTE -**

**INDICE DELLE NORME PER L'ATTUAZIONE  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
SOGGETTE A VARIANTE**

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>13</b>
<b>CAPO V – DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI.....</b>	<b>13</b>
Art.11 – Parametri urbanistici ed edilizi.....	13
Art.13 – Distanza dalle strade.....	15
Art.14 – Distanza minima dai confini .....	16
Art.15 – Dotazione di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale.....	16
Art.18 – Edilizia sostenibile/incentivi economici e urbanistici. Fonti rinnovabili di energia....	16
<b>TITOLO II – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>19</b>
<b>CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>19</b>
Art.19 – Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.....	19
<b>CAPO II – ARTICOLAZIONE DELLE CATEGORIE E DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO.....</b>	<b>21</b>
Art.24 – Interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.....	21
Art.25 – Ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.....	22
Art.27 – Addizioni Volumetriche.....	4
<b>CAPO III – DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....</b>	<b>24</b>
Art. 30 – Opere Precarie .....	24
<u>Art. 31/bis - Disposizioni specifiche per gli adeguamenti degli immobili per le esigenze dei disabili</u>	
<b>TITOLO III – TUTELA DEL TERRITORIO (GEOLOGIA E IDROGEOLOGIA) .....</b>	<b>29</b>
<b>TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI E DEI LUOGHI A STATUTO SPECIALE .....</b>	<b>30</b>
<b>CAPO I – LUOGHI A STATUTO SPECIALE.....</b>	<b>30</b>
Art.55 – Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature.....	30
<b>TITOLO V – LE INFRASTRUTTURE .....</b>	<b>32</b>
<b>TITOLO VI – IL MARE E LA COSTA .....</b>	<b>32</b>
<b>CAPO IV – L'ARENILE .....</b>	<b>33</b>
Art.102 – Le disposizioni comuni per l'arenile.....	33
<b>CAPO V – LA DISCIPLINA SPECIFICA DEI SETTORI DI ARTICOLAZIONE DELL'ARENILE .....</b>	<b>36</b>
Art.111 – Il Settore 8 – arenile delle baracche di ponente.....	36
Art.114 – Il Settore 11– arenile delle baracche di levante.....	38

<b>TITOLO VII – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>	<b>39</b>
<b>CAPO II – PATRIMONIO EDILIZIO .....</b>	<b>39</b>
Art.120 – Classe 3 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale.....	39
Art.121 – Classe 4 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico – testimoniale in rapporto al contesto urbano.....	40
Art.122 – Classe 5 – edifici e/o Complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico testimoniale.....	42
Art.123 – Classe 6 – edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi e di interesse architettonico o morfologico.....	44
Art.124 – Classe 7 – Edifici Multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico.....	45
Art.125 – Classe 8 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento.....	47
Art.126– Classe 9 – Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico.....	48
Art.127– Classe 10 – Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con i contesti insediativi.....	50
 <b>TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLE AREE URBANE .....</b>	 <b>51</b>
<b>CAPO I – ISOLATI .....</b>	<b>51</b>
Art.131 – Isolati.....	51
Art.132 – Isolati di riconversione funzionale.....	53
Art.133 – Isolati preordinati.....	54
Art.134 – Isolati produttivi.....	56
<b>CAPO II – TESSUTI INSEDIATIVI .....</b>	<b>57</b>
Art.135 – Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati.....	57
Art.136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati.....	59
Art.137 – Tessuti preordinati.....	60
Art.138 – Tessuti del lungomare.....	61
Art.139 – Tessuti con funzione prevalentemente produttiva.....	64
 <b>TITOLO IX – AREE PER USI SPECIALISTICI .....</b>	 <b>65</b>
 <b>TITOLO X – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....</b>	 <b>65</b>
<b>CAPO V – DISPOSIZIONI COMUNI .....</b>	<b>65</b>
Art.174 – Annessi per aziende agricole con superfici inferiori ai minimi.....	8
Art.177 – Recinzioni e accessibilità ai terreni.....	66
 <b>TITOLO XI – NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	 <b>67</b>
 <b>TITOLO XII – TABELLE RIASSUNTIVE DEL DIMENSIONAMENTO.....</b>	 <b>67</b>

<p><b>LEGENDA:</b></p> <p><del>stralcio</del> : stralcio</p> <p><u>integrato</u> : integrato</p>
--

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I – CONTENUTI E ARTICOLAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

#### CAPO V – DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI

##### Art.11 – Parametri urbanistici ed edilizi.

1.Gli indici urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione.

2.Ai fini della progettazione ed esecuzione delle opere, nel rispetto delle norme del presente Regolamento Urbanistico e delle leggi vigenti, è fatto riferimento ai seguenti simboli:

- 1- **St = superficie territoriale**
- 2- **S1 = superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria**
- 3- **S2 = superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria**
- 4- **Smi = Superficie minima d'intervento**
- 5- **Sf = superficie fondiaria**
- 6- **Sc = superficie coperta**
- 7- **Sul = superficie utile lorda**
- 8- **Su/Sua = Superficie utile/Superfici utile abitabile**
- 9- **Rc = rapporto di copertura**
- 10- **Qrc = quota di riferimento convenzionale**
- 11- **Hf = altezza fabbricato**
- 12- **H = computo dell'altezza degli edifici esistenti**
- 13- **Hp = altezza del piano**
- 14- **Vf = volume del fabbricato**
- 15- **Vp = volume del piano**
- 16- **It = indice di fabbricabilità territoriale**
- 17- **If = indice di fabbricabilità fondiaria**
- 18- **Df = distanza minima fra fabbricati**
- 19 - **Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo**

3.Le definizioni delle precedenti simbologie sono le seguenti:

- 1) **St - Superficie territoriale.**
- 2) **S1 - Superficie per opere d'urbanizzazione primaria.**
- 3) **S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**
- 4) **Smi - Superficie minima di intervento**
- 5) **Sf - Superficie fondiaria**
- 6) **Sc - Superficie coperta**
- 7) **Sul = Superficie utile lorda**

E' la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale, vani ascensore, etc. Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- i porticati pubblici o di uso pubblico;

- i porticati e logge aperti almeno su due lati con una profondità non superiore a mt. 2,00 lordi, calcolati al filo esterno del pilastro; le logge con il lato minore non superiore a ml 2,00, intendendosi *si intende* per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso. Le logge con il lato minore superiore a ml 2,00 sono integralmente comprese nel calcolo della Sul;

- i balconi chiusi su tre lati di profondità non superiore a mt. 2,00 lordi, I balconi con aggetto superiore a ml 2,00 sono integralmente compresi nel calcolo della Sul;

- i balconi a sbalzo aventi aggetto non superiore a ml 2,00 dalle pareti esterne del fabbricato. I balconi a sbalzo con aggetto superiore a ml 2,00 sono integralmente compresi nel calcolo della Sul;

- pensiline a sbalzo con sporgenze non superiori a mt. 3.00 e fino ad una superficie massima di mq. 30;

- locali o parti di edificio strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaia e autoclave, vani alloggiamento tubazione di scarico fumi, contatori o altro) e comunque le parti di edificio che rientrano nella definizione di volumi tecnici;

- locali o parti di edificio previsti specificatamente dalle Norme del presente R.U. per le singole aree, classi di fabbricato, tessuti ed isolati, non ricompresi nei punti di cui sopra.

- i locali interrati e seminterrati come definiti successivamente;

- le autorimesse pertinenziali private, realizzate fuori terra nelle aree urbane e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

- le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra, realizzate nel sottosuolo, anche ove eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

- le autorimesse pubbliche o ad uso pubblico, fuori terra o interrate, realizzate in applicazione degli standard urbanistici imposti da norme statali o regionali;

- le superfici adibite a cantine, al servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari a destinazione residenziale, intendendosi per cantine locali accessori non abitabili, posti al di sotto della Quota di riferimento convenzionale (Qrc), e con altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, potranno eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

- i vani relativi ai volumi tecnici, interrati o posti oltre la copertura (scale, extracorsa ascensori e montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione centralizzati, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura, etc.) - ovvero realizzati fuori terra nei casi in cui per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza non possano essere ricavati all'interno della sagoma dell'edificio - delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;

-

- gli oggetti di carattere ornamentale o strutturale con sporgenza non superiore a ml 2,00;

- le scale esterne, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;

- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;

- le intercapedini orizzontali o verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica.

- gli scannafossi;

- i piccoli manufatti, semplicemente appoggiati al suolo, con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura, e s.u.l non superiore a mq 2,00;

- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;

- le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci.

Sono altresì esclusi dal calcolo della Sul, quali incentivi urbanistici previsti dall'art.18 in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm, e comunque per la parte eccedente i minimi fissati dal Regolamento Edilizio;

- i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

- le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

- tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia.

Limitatamente alle destinazioni d'uso commerciali, sono inoltre escluse dal calcolo della Sul:

- le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;

- le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrate o meno);

## **8) Su/Sua - Superficie Utile (Su)/Superficie utile abitabile (Sua)**

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale, cavedi, ecc.).

## **9) Rc - Rapporto copertura**

**10) Qrc - Quota riferimento convenzionale**

**11) Hf - Altezza del fabbricato**

**12) H - Computo dell'altezza degli edifici esistenti**

**13) Hp - Altezza del piano**

**14) Vf - Volume del fabbricato**

**15) Vp - Volume del piano**

**16) It - Indice di fabbricabilità territoriale**

**17) If - Indice di fabbricabilità fondiaria**

**18) Df - Distanza fra fabbricati**

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, ~~esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi~~, esclusi gli aggetti delle coperture, i balconi e le pensiline a sbalzo, nonché gli elementi decorativi, e l'edificio prospiciente.

Con riferimento a quanto disposto in materia dal Decreto Interministeriale n.1444 del 2.4.68, per le distanze fra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee si precisa segue:

1) nei tessuti storici (ex zone omogenee A ), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra edifici non possono essere di norma inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati, preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;

2) per i nuovi edifici ricadenti nelle altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di **m.10** tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

4) Il rispetto delle distanze di **10 mt.** tra pareti finestrate ed edifici antistanti non si applica nei seguenti casi:

a) da fabbricati od a parti di essi, che risultassero eseguiti abusivamente o difformemente da autorizzazioni rilasciate, e per le quali l'Amministrazione Comunale non abbia già provveduto alla definizione del documento sanzionatorio, sostitutivo della demolizione;

b) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);

c) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);

f) alle strutture di arredo urbano (chiostri, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);

g) ai manufatti completamente interrati;

h) ai volumi tecnici;

i) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.

f) alle parti degli edifici e alle strutture di cui all'Art.18 Punto 9. deroghe ai parametri edilizi ed urbanistici

5) nelle aree di trasformazione (ex zone omogenee C), oltre ai 10 m.di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; fermo restando la distanza minima di 10 m.nel caso che una sola parete sia finestrata, dovrà essere altresì considerata come distanza minima quella pari all'altezza del fabbricato più alto nel caso che i fabbricati si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12.

Sono pareti finestrate quelle che presentino finestre e/o porte finestre per locali abitabili.

Per antistante si intende tutto quanto compreso nello spazio ottenuto ribaltando di 90 gradi su un piano orizzontale la proiezione della parete.

Per quanto riguarda le luci e le vedute, si rinvia agli art.900 e seguenti del Codice Civile.

**19) - Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo**

**Art.12 – Recupero abitativo dei sottotetti e Volumi Tecnici**

**Art.13 – Distanza dalle strade**

1. Per distanza della strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (~~esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi di sporgenza minore a ml. 1,50; le terrazze chiuse su tre lati~~), esclusi gli aggetti delle coperture, i balconi e le pensiline a sbalzo, nonché gli elementi decorativi, ed il ciglio della strada, come definito all'art.2 del D.M.01/04/68 (G.U.13/4/68 n.69) e dal nuovo codice della strada e successive modificazioni.

2. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel successivo comma nel caso che ciò sia espressamente consentito, dai piani attuativi e/o dalle relative schede di intervento.

3. Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal filo stradale non potrà superare l'allineamento esistente o, in mancanza, **mt.5,00**.

Fuori dal perimetro dei centri abitati vale quanto previsto dal D.M.01/04/68 e dal Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni o se maggiori quelle previste dal Regolamento Urbanistico.

#### **Art.14 – Distanza minima dai confini**

1. Per distanza minima dai confini s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (~~esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi~~), esclusi gli aggetti delle coperture, i balconi e le pensiline a sbalzo, nonché gli elementi decorativi, e il confine prospiciente.

2. Quando la costruzione su fondi confinanti non sia sul confine, quello che costruisce per primo deve mantenersi ad una **distanza minima di 5 ml.** (o a una distanza maggiore ove espressamente indicata nei piani attuativi e/o relative schede di intervento) dal confine stesso, salvo che tra i confinanti sia stipulata una convenzione per atto pubblico o scrittura privata, trascritta nei registri immobiliari, in base alla quale venga assicurato in ogni caso il rispetto della predetta distanza minima, nel senso che una distanza minore osservata da uno dei confinanti deve essere compensata dall'impegno dell'altro confinante di osservare una maggiore distanza, di modo che sia mantenuta la distanza minima fra fabbricati.

3. La distanza minima di 5 ml. dal confine deve essere rispettata anche al di sotto del Qrc, fatta salva la realizzazione di locali adibiti ad autorimessa privata ai sensi della L.122/89 e s.m.i., se completamente interrati.

4. Le disposizioni del presente articolo possono non applicarsi in presenza di strumenti urbanistici preventivi attuativi convenzionati.

#### **Art.15 – Dotazione di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale.**

#### **Art.16 – Dotazione di parcheggio per la sosta stanziale e sosta di relazione per le funzioni commerciali.**

#### **Art.17 – Contenimento dell'impermiabilizzazione superficiale.**

#### **Art.18 – Edilizia sostenibile/incentivi economici e urbanistici. Fonti rinnovabili di energia**

##### **a) Edilizia sostenibile/incentivi economici e urbanistici.**

##### **b) FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA.**

1. Il Regolamento Urbanistico promuove la massima diffusione delle fonti rinnovabili di energia, e al fine di facilitare l'applicazione normativa, sintetizza negli articoli seguenti criteri e modalità di applicazione in relazione alle caratteristiche e potenza dell'impianto eventualmente proposto.

2. Per la localizzazione degli impianti di competenza Regionale, le presenti norme in applicazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, determinano i seguenti criteri insediativi:

- evitare di incidere dal punto di vista visivo con le configurazioni dei paesaggi;



- evitare di interferire con usi del suolo di pregio agroalimentare o ambientale;
- Non ammettere impianti nell'area individuate dal Piano Strutturale quale Sistema Territoriale del Bosco che include il Parco Interprovinciale di Montioni.
- Non ammettere impianti nell' area della Riserva Naturale Integrale di Poggio Tre cancelli; nell' area della Riserva Naturale di popolamento animale "La Marsiliana" e nell'area di Poggio Speranzona;
- Non ammettere impianti nel sistema delle aree protette, delle "Bandite di Scarlino" (Sito di Interesse Regionale – S.I.R. – B21 Bandite di di Follonica – IT 51 90102) e quello di Poggio Tre Cancelli (Zona di Protezione Speciale Z.P.S. – IT 51 90004);

Tali criteri si applicano anche alle linee elettriche aeree di III classe (alta tensione: 132 e 320 kV).

3. Nei commi seguenti, compatibilmente con le regole insediative di altra natura fornite dal Piano Strutturale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sono determinati i criteri e le soluzioni per l'orientamento degli insediamenti ai fini della più conveniente utilizzazione delle fonti rinnovabili, del risparmio energetico e dell'ottimizzazione del microclima.

4. In termini **quantitativi** sono distinti due diversi livelli di produzione:

A. **Impianti di produzione per autoconsumo**, dimensionati entro i limiti di potenza necessari alla conduzione di qualsiasi attività ed uso (attività agricola, artigianale, commerciale ect). Sono comunque considerati per autoconsumo tutti gli impianti fotovoltaici installati a copertura di edifici, pensiline, tettoie legittimamente esistenti.

Le soglie dimensionali per la definizione degli impianti per autoconsumo connesse all'agricoltura presentati mediante un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) da parte dell'Imprenditore Agricolo professionale (I.A.P.) ~~sono quelle definite dal Piano Territoriale di Coordinamento,~~ sono quelle stabilite dalle norme vigenti<sup>1</sup>.

B. **Impianti eccedenti tali limiti**, da considerarsi comunque **centrali elettriche e termiche** vere e proprie, tra le quali sono da comprendere anche quelle realizzate come attività connessa all'agricoltura. Le soglie dimensionali per la definizioni degli impianti eccedenti l'autoconsumo sono quelle stabilite dal PTC<sup>2</sup>.

5. In termini **qualitativi** le **Fonti Energetiche Rinnovabili (F.E.R.)** sono distinte in:

- a) fonte eolica;
- b) fonti idroelettriche;
- c) fonti geotermiche;
- d) fonte solare (termica e fotovoltaica);
- e) biomasse

6. Di seguito sono individuati i criteri progettuali e localizzativi per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (F.E.R.):

#### **a1.) Fonte Eolica per autoconsumo.**

- E' consentita ovunque l'installazione di micro-aerogeneratori per autoconsumo integrati negli edifici.
- E' consentita ovunque l'installazione di aerogeneratori per autoconsumo con altezza al rotore **non superiore ai m 12**, con l'accorgimento di privilegiare, a parità di condizioni di vento, le localizzazioni di minor impatto percettivo, ma al di fuori dei seguenti ambiti:
- l'ambito corrispondente nell PTC alla A.M.T. definita C. coste
- l'ambito corrispondente alla Riserva Naturale Integrale di Poggio Tre cancelli; alla Riserva Naturale di popolamento animale "La Marsiliana" e all'area di Poggio Speranzona;
- l'ambito corrispondente al sistema delle aree protette, delle "Bandite di Scarlino" (Sito di Interesse Regionale – S.I.R. – B21 Bandite di di Follonica – IT 51 90102) e quello di Poggio Tre Cancelli (Zona di Protezione Speciale Z.P.S. – IT 51 90004);
- le aree contigue alle riserve naturali, alle ARPA, e ai corridoi biologici come individuati dal Piano Strutturale;
- le aree di emergenza archeologica e la relativa fascia di rispetto;
- gli ambiti di tutela dei monumenti, e delle emergenze storiche individuate dal Piano Strutturale<sup>3</sup>;
- E' consentita l'installazione di aerogeneratori per autoconsumo con altezza al rotore compresa fra i 12 e i 26 metri escludendo, in aggiunta a quelli elencati al punto precedente, i seguenti ambiti:
  - Sub-sistema della valle del Petraia e del castello di Valli;

<sup>1</sup> Integrazioni e modifiche a seguito del contributo presentato dalla Provincia di Grosseto con nota del 24 agosto 2011 prot. 140035, pervenuta a Comune di Follonica con prot. 2953 del 29 agosto.

<sup>2</sup> Integrazioni e modifiche a seguito del contributo presentato dalla Provincia di Grosseto con nota del 24 agosto 2011 prot. 140035, pervenuta a Comune di Follonica con prot. 2953 del 29 agosto.

<sup>3</sup> Integrazioni e modifiche a seguito del contributo presentato dalla Provincia di Grosseto con nota del 24 agosto 2011 prot. 140035, pervenuta a Comune di Follonica con prot. 2953 del 29 agosto.

**a1.) Fonte Eolica per centrali.**

**b) Fonte idraulica.**

**c) Fonti Geotermiche.**

Lo sfruttamento delle fonti geotermiche deve garantire l'assenza di ogni rischio di esaurimento dei singoli bacini geotermici. A tal fine, per ogni singolo intervento dovranno essere presentati progetti specifici finalizzati a verificare lo stato e il mantenimento della risorsa.

Nuove centrali Geotermiche, sono ammesse solo ed esclusivamente nei comuni e negli ambiti definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

*Sulla base delle prescrizioni del PTC è consentito nel territorio comunale solamente lo sfruttamento della risorsa geotermica a bassa entalpia<sup>4</sup>:*

**d1) Fonte solare, distinta in termico e fotovoltaico, per autoconsumo e per attività connessa dell'impresa agricola nel territorio rurale.**

**d2) Fonte solare, distinta in termico e fotovoltaico, per centrale.**

**e) Biomasse.**

---

<sup>4</sup> Integrazioni e modifiche a seguito del contributo presentato dalla Provincia di Grosseto con nota del 24 agosto 2011 prot. 140035, pervenuta a Comune di Follonica con prot. 2953 del 29 agosto.

## TITOLO II – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE

#### Art.19 – Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:

- Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate nelle presenti norme. Nei Piani Attuativi sono compresi i Piani Particolareggiati;
- interventi urbanistico-edilizi diretti, sulla base di specifico titolo abilitativo. In alcuni casi, dettagliatamente indicati nelle norme, tale intervento potrà essere subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
- P.M.A.A. (con valore o meno di Piano Attuativo), come disciplinati nel titolo delle presenti norme dedicato al territorio rurale;
- interventi soggetti a semplice comunicazione;

E' altresì prevista l'attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di:

- Piani Complessi di Intervento o di Programmi Complessi di Riqualficazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, secondo quanto specificato nelle presenti norme.
- Piano Unitario di Intervento, in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualficazione previsti.

2. Le schede normative e di indirizzo progettuale, il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato alle presenti norme, riportano le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi", e le "Aree RQ / riqualficazione degli assetti insediativi", individuando anche le modalità di attuazione degli interventi.

3. Fatte salve specifiche disposizioni dettate dalle presenti norme e/o contenute nelle singole schede per particolari fattispecie, sugli immobili e le "Aree CP / edificazione di completamento" si opera mediante intervento urbanistico-edilizio diretto.

4. Per interventi di trasformazione e/o di riqualficazione che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati è facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Piani Complessi di Intervento, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Tali Piani sono di norma riferiti a trasformazioni urbanistiche per le quali si rendano necessarie verifiche di fattibilità economico-finanziaria degli interventi, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie dell'Amm./ne Comunale. Ogni Piano Complesso di Intervento può comprendere una o più delle aree TR o RQ di cui al punto 2. L'adozione e successiva approvazione del Piano Complesso di Intervento nel rispetto di quanto sopra specificato ed in attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico non costituisce variante urbanistica.

5. Per interventi di riqualficazione e/o di recupero che si caratterizzino per una pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private, è altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Programmi Complessi di Riqualficazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Ogni Programma complesso di Riqualficazione Insediativa può comprendere una o più delle aree "Aree RQ / riqualficazione degli assetti insediativi", ovvero una o più delle aree soggette a recupero e riqualficazione dalle presenti norme. L'adozione e successiva approvazione di Programmi Complessi di Riqualficazione Insediativa nel rispetto di quanto sopra specificato ed in attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico non costituisce variante urbanistica.

6. In merito alla individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente operata dallo strumento urbanistico, è stabilito che, i Tessuti storici e i Tessuti consolidati come individuati nelle presenti norme e rappresentati graficamente alla Tav. 2 del R.U., oltre alle aree "RQ di riqualficazione degli assetti insediativi" individuate nelle singole schede allegare alle presenti norme, costituiscono anche zone assoggettabili a piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, proprio per le particolari condizioni di degrado, tali da rendere opportuno in taluni casi il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

7. Le zone assoggettabili a piano di recupero incluse dei Tessuti Storici e Consolidati comprendono pertanto i singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree. Tali piani di recupero possono essere attuati:  
a) dai singoli proprietari di immobili e di aree, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati;

b) dall'Amministrazione Comunale, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi di interventi da eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di rilevante interesse pubblico, per l'adeguamento delle urbanizzazioni, per gli interventi da attuare, a seguito di cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo.

8. I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

**Art.20 – Piani Attuativi.**

**Art.21 – Aree soggette a perequazione e compensazione urbanistica.**

**Art.22 – Nuova edificazione residenziale con finalità sociali.**

**Art.23 – Interventi urbanistici diretti.**

## CAPO II – ARTICOLAZIONE DELLE CATEGORIE E DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

**Art.24 – Interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.**

### **1.Interventi di manutenzione ordinaria**

1.1.Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di parti degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici, né al rinnovo o la sostituzione di parti strutturali dell'edificio.

~~Gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere comunicati al Comune su apposito modulo predisposto dagli Uffici comunali corredato di documentazione fotografica quando trattasi di interventi sugli esterni.~~

~~Per interventi di manutenzione ordinaria che ricadono nell'ambito di applicazione del D.Lgs.494/96 e sm.i. permangono l'impegno di comunicare al Comune l'avvenuta trasmissione dell'AUSL della notifica preliminare di cui all'art.11 dello stesso decreto legislativo.~~

Sono opere di manutenzione ordinaria:

- a) la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- b) la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, sempre che vengano conservate le caratteristiche esistenti e non vengano alterati gli elementi architettonici o decorativi, i colori e i materiali;
- c) gli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio, purché gli interventi non comportino la costruzione ex novo di locali igienici e tecnologici; i seguenti impianti tecnologici, esistenti:
  - impianti di riscaldamento o raffreddamento;
  - impianto elettrico;
  - impianto idrico;
  - impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
  - impianti igienico-sanitari;
  - impianti di ascensore o montacarichi,
- d) la costruzione, il rifacimento e la sostituzione di pavimenti e/o rivestimenti interni in edifici non soggetti a tutela del D.Lgs.42/04 (ex D.Lgs.490/99 ex Legge 1089/39);
- e) l'apertura e chiusura di vani porte, della larghezza non superiore a mt.1,00 all'interno di singole unità immobiliari, senza variazione del numero dei vani;
- f) la sostituzione ed il rifacimento di infissi interni;
- g) la sostituzione ed il rifacimento di infissi esterni eseguiti con materiali caratteri e colori non diversi da quelli esistenti;
- h) il rifacimento e la riparazione del manto di copertura eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
- i) il rifacimento e la riparazione dell'isolamento, con materiali e caratteri non diversi da quelli esistenti;
- l) il rifacimento e la riparazione di intonaci e coloriture esterne eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
- m) il rifacimento e la riparazione di pavimenti o rivestimenti esterni, eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
- n) la sistemazione degli spazi esterni, ivi comprese le aree verdi, che non comporti opere murarie o rimodellamenti del terreno;
- o) la messa in opera di tende frangisole esclusivamente di tipo estensibile, avendo cura di avere come quadro di riferimento il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.

### **2.Interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili**

~~2.1. Sono soggette a denuncia di inizio dell'attività anche gli interventi di manutenzione ordinaria comportanti il mutamento dell'aspetto esteriore degli edifici o/o delle relative aree di pertinenza.~~

~~2.2. Gli interventi di cui al punto precedente comprendono opere quali:~~

- rifacimento di intonaci e coloriture con tecniche e/o tonalità cromatiche sensibilmente diverse alle preesistenti;
- riparazione e rifacimento di infissi e/o inferriate secondo materiali, sezioni, e scansioni sensibilmente diverse da quelle preesistenti;
- smontaggio e rifacimento del manto di copertura con materiali aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti;
- rinnovo, rifacimento o installazione di materiali di isolamento o coibentazione comportanti mutamento dell'aspetto esteriore dell'edificio.

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

### **3. Interventi di manutenzione straordinaria.**

**3.2.- opere interne:**

**3.3.- opere esterne:**

### **4. Interventi di restauro e di risanamento conservativo.**

## **Art.25 – Ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.**

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati come di seguito specificato.

**1.1. Ristrutturazione edilizia 'R1'.**

**1.2. Ristrutturazione edilizia 'R2'.**

**1.3. Ristrutturazione edilizia 'R3'.**

**1.4. Ristrutturazione edilizia 'R4'.**

### **3. Sostituzione edilizia.**

~~3.1. Gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione o ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.~~

*3.1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione<sup>5</sup>.*

### **4. Ristrutturazione urbanistica**

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

4.2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi dalle presenti norme sono disciplinati nelle schede di dettaglio "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi".

*4.3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono altresì attuabili nelle aree di cui art.19, comma 6 e seguenti a seguito di presentazione di singoli piani di recupero.*

## **Art.26 – Addizioni Funzionali.**

## **Art.27 – Addizioni Volumetriche.**

---

<sup>5</sup> Modifica inserita a seguito dell'entrata in vigore della LRT 40/2011, art. 77 lettera h.

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

- sono collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all’edificio di riferimento;
- rispettano i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc.- nonché i limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto), nonché i limiti fissati dallo strumento urbanistico per il frazionamento in più unità immobiliari; che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.  
~~non mantengono necessariamente una relazione funzionale di carattere stabile con l’edificio di riferimento;~~

2. Le addizioni volumetriche, a seguito della determinazione del volume urbanistico legittimo e del numero massimo di unità immobiliari realizzabili ad uso abitativo riferibili allo stato attuale, possono comportare, sono determinanti, per la eventuale modifica, contestuale o successiva, della destinazione d’uso della/e unità immobiliare/i di riferimento; ~~sono determinanti per caratteristiche dimensionali e/o configurazione per~~ nonché la eventuale formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari; ~~possono essere suscettibili di utilizzo autonomo, nonché di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, anche mediante successive trasformazioni;~~

3. Le addizioni volumetriche, sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti. Possono essere ricomprese in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione nell’ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l’intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all’edificio preesistente

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

## CAPO III – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### Art.28 – Interventi pertinenziali.

**Art.29 – Immobili meritevoli di tutela per motivazioni di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.**

### Art. 30 – Opere Precarie

#### A) Oggetto e Disciplina Generale.

1. Il presente articolo coordina le norme e disciplina la realizzazione di **gazebo** a servizio delle attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande. Sono esclusi dalla disciplina del presente articolo le installazioni delle **opere precarie**, inerenti mercati settimanali e manifestazioni, e le opere precarie su suolo privato, dirette a soddisfare obiettive esigenze, stagionali, contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare delle necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni.

2. A tal fine si definisce:

**2.1) Opera precaria:** quella che ha un uso precario e temporaneo, per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo. Pertanto non comporta alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e che per sua stessa natura risulti destinata a soddisfare necessità contingenti, limitata puntualmente nel tempo.

**2.2) Gazebo:** struttura verticale astiforme, con copertura in tela, aperta su tutti i lati. Possono essere installati, secondo le modalità determinate dal presente regolamento, negli spazi esterni alle attività ammesse.

**2.3) Dimensionamento ammissibile e verifica degli standards urbanistici:** Ai fini del corretto inserimento nella pianificazione comunale, è stato valutato nella presente disciplina, la verifica degli standards ammissibili calcolati nel rispetto del Decreto Ministeriale 1444/68 in relazione agli ampliamenti della superficie utile lorda delle attività ammesse all'installazione dei Gazebo, in quanto l'uso continuativo degli stessi nell'arco temporale ammesso dalla presente disciplina, produce comunque aumento di carico urbanistico,

**2.4) ambiti urbani unitari:** vie, isole pedonali o isolati dove è alta la presenza di attività commerciali. In tali ambiti, è disciplinata, insieme all'inserimento delle opere precarie, anche la eventuale sistemazione degli elementi di arredo e di complemento urbano, connessi all'oggettistica legata alle funzioni di tipo commerciale. Tali interventi, potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata, con l'obiettivo di affrontare in modo coordinato e omogeneo l'inserimento dei gazebo con gli eventuali elementi di arredo e di complemento urbano.

**2.5) attività ammesse all'installazione dei gazebo:** solo esclusivamente quelle che esercitano attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande.

#### 2.6) Area di installazione:

- su suolo privato, a cura delle attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande,
- su suolo pubblico, a cura dei pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, o a seguito di progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale.

3. L'installazione dei gazebo può avvenire:

a) a cura delle singole attività private che possono installarli su aree private in proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, nel rispetto dei parametri dimensionali determinati dal Regolamento Urbanistico e riportate al Capo I "Tessuti insediativi prevalentemente residenziali"

b) a cura delle singole attività private che possono installarli sul suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il Comune abbia comunque titolo ove concesso dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle modalità riportate nel presente articolo;

**B) Gazebo installati a servizio delle singole attività ammesse dalla presente disciplina, su aree private in proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo.**



**C) Gazebo, installati su suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il comune abbia comunque titolo.**

**D) Individuazione degli ambiti urbani.**

**E) Installazione di gazebo su suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il Comune abbia comunque titolo: definizione delle modalità costruttive, tipologia, dimensioni, sistemi di fissaggio e temporalità .**

1. Su suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il Comune abbia comunque titolo, le caratteristiche del gazebo devono garantire la facile rimozione alla scadenza del periodo prefissato. Le nuove istanze finalizzate alla installazione dei gazebo, devono rispettare, le seguenti modalità costruttive, con particolare riferimento:

1. alla tipologia,
2. alle dimensioni;
3. ai sistemi di fissaggio al suolo;
4. alla temporalità;
5. alle prescrizioni particolari;

### **1.1. Tipologia:**

I gazebo devono essere costituiti da una struttura verticale astiforme, di forma quadrata o rettangolare con copertura in tessuto a capanna o padiglione, con quattro sostegni e piastre di base realizzate in materiale metallico o ligneo di color grigio ghisa.

Non sono ammessi gazebo con coperture in cannucciato od altri elementi di chiusura a grigliato ecc...

Nei gazebo dell'ambito di Via Roma e Via Amorotti, non sono ammesse pedane in legno. Negli altri ambiti sono ammesse le pedane in legno sotto il gazebo soltanto al fine di assecondare le pendenze della viabilità pedonale.

Non è concessa l'installazione di vasi o separazioni di alcun genere fra la zona dell'esercizio commerciale ed il resto della strada, fatta eccezione per la collocazione di pannelli laterali di altezza massima da terra di ml. 1,60, rimuovibili, di materiale trasparente ed infrangibile con struttura metallica color grigio ghisa, direttamente correlati all'utilizzo eventuale di funghi calorifici, e/o elementi scaldanti.

Per il periodo invernale/autunnale e nei casi di condizioni metereologiche avverse, è ammessa, l'installazione di tende plastificate trasparenti collocate fra i pannelli laterali e la linea di gronda del telo di copertura.

I funghi calorifici, sono consentiti in appoggio ed all'interno dell'area di occupazione dei gazebo. Le forme ed i materiali dei pannelli dovranno armonizzarsi con quelle del gazebo e del contesto ambientale.

La gamma dei colori delle tende a copertura dei gazebo è quella dell'ecrù e dei colori pastello, in armonia con le caratteristiche cromatiche del contesto ambientale.

Non sono ammesse occupazioni di suolo pubblico costituite solamente dalla pedana con tavoli.

### **1.2. Dimensioni:**

In assenza di viabilità e/o aree di parcheggio, i gazebo possono avere dimensione esterne massime fino a ml. 3,50x3,50, pari ad una superficie netta massima di ~~circa~~ 12,25 mq. L'altezza di gronda massima, misurata dal piano stradale, è determinata in cm. ~~220~~ 230. L'altezza al colmo massima, misurata dal piano stradale, è determinata in cm 250

I gazebo installati in prossimità di strade pubbliche, o in presenza di aree destinate al parcheggio, lineare e parallelo al senso di marcia, non possono avere dimensioni superiori in larghezza a quelle di un posto auto, pari a circa a ml. 2,00 x 5,00, ~~pari a una superficie netta di 10,00 mq.~~ La superficie netta massima è fissata anche per questa tipologia in mq 12,25. L'altezza di gronda anche in questo caso, misurata dal piano stradale, è determinata in cm. 220. L'altezza al colmo massima, misurata dal piano stradale, è determinata in cm 250

Il Gazebo, non potrà eccedere comunque il fronte prospiciente l'attività alla quale afferisce e non potrà inibire l'uso di più di tre posti auto.

La superficie d'ingombro del gazebo deve rimanere all'interno della linea interna o area interna di stallo.

Il gazebo, nelle condizioni particolari di sistemazione delle aree a parcheggio a pettine od oblique rispetto al senso di marcia, potrà essere installato comunque prospiciente e parallelo al fronte dell'attività, a condizione che venga comunque garantita la sicurezza e la circolazione stradale nel pieno rispetto del nuovo codice della strada.

### 1.3. Sistema di fissaggio al suolo:

Non è ammesso alcun tipo di fissaggio permanente o provvisorio a pavimento, ma dovranno essere ancorati mediante elementi di zavorra, quali ad esempio basi che dovranno essere rivestite in ferro, sormontate da fioriere non in materiale plastico, di dimensioni contenute. Potrà anche essere previsto l'eventuale fissaggio a pedana, soltanto per gli ambiti diversi da Via Roma e Via Amorotti, ove le stesse sono ammesse al fine di assecondare le pendenze della viabilità pedonale.

### 1.4. Temporalità:

Per le attività di pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, è consentita l'installazione dei gazebo **per un periodo continuativo di anni 5**, secondo le modalità procedurali stabilite ai commi precedenti.

Alla scadenza del periodo temporale ammesso o della concessione di suolo pubblico i gazebo, per le attività di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, devono essere totalmente rimosse con rimessione in pristino dell'area occupata in virtù del titolo concessorio entro e non oltre il termine di 10 giorni dalla scadenza del titolo abilitante l'occupazione del suolo pubblico. La permanenza sul territorio oltre il periodo autorizzato costituirà ad ogni effetto abuso edilizio perseguibile e sanzionabile ai sensi delle norme repressive sugli abusi.

### 1.5. Prescrizioni particolari:

Fermo restando il pieno rispetto delle disposizioni del codice della strada, i gazebo dovranno essere installati ad almeno ml 5,00 di distanza da incroci stradali.

Le aree oggetto di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico con gazebo:

- non potranno in alcun modo superare la superficie massima di due moduli: cioè pari a 24,50 mq ml. 3,50 x 7 per il modulo quadrato con superficie massima ammissibile di 24,50 mq, o pari a ml 2,00x10,00 per il modulo rettangolare con superficie massima ammissibile di 20,00 mq;
- non potranno eccedere il fronte prospiciente l'attività alla quale afferiscono;

Sono da escludere le occupazioni di suolo pubblico frontali e/o contrapposte ad attività già esistenti che usufruiscono di spazi all'aperto.

Dovrà sempre rimanere lungo le vie pubbliche anche se pedonali:

- una carreggiata libera e idonea a consentire il passaggio eventuale di mezzi di soccorso;
- un passaggio pedonale continuo e libero, largo almeno ml. 1,50 e/o corrispondente al marciapiede esistente posto fra l'esercizio pubblico e la struttura temporanea.

### F) Installazione di opere precarie ad uso cantiere e di servizio.

G) installazione di opere precarie ad uso sportivo o a servizio di impianti o strutture sportive di proprietà comunale.

H) Installazione di gazebo a servizio di manifestazioni.

I) Obblighi degli interessati titolari.

I) Sanzioni secondo le norme repressive degli abusi

## L) Norme transitorie

## M) Opere precarie negli stabilimenti balneari e nelle attività nell' U.T.O.E. della costa

### Art.31 – Deroghe al Regolamento Urbanistico

#### **Art. 31 bis – Disposizioni specifiche per gli adeguamenti degli immobili per le esigenze dei disabili**

##### **1. Disposizioni generali e Finalità.**

a) I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione parziale o completa di interi edifici, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli stessi, nel rispetto dei principi fondamentali desumibili dalle specifiche Leggi Regionali e Statali e i relativi regolamenti di attuazione.

b) Fermo restando quanto sopra precisato, le presenti disposizioni, favoriscono gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente:

- con la finalità di migliorare la vita di relazione e di partecipazione alle attività sociali da parte delle persone con disabilità;
- con la finalità di consentire il superamento delle barriere architettoniche e l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

##### **2. Beneficiari.**

a) Possono beneficiare della possibilità di effettuare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le persone con disabilità, che risultino residenti nell'immobile oggetto di intervento, riconosciute invalide dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 104/1992, o riconosciuti con una invalidità civile **superiore al 75 per cento** ai sensi della legge 15 ottobre 1990 n. 295 "Modifiche ed integrazioni all'articolo 3 del D.L. 30 maggio 1988, n. 173, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 luglio 1988, n. 291, e successive modificazioni, in materia di revisione delle categorie delle minorazioni e malattie invalidanti.

b) l'accertamento dell'Handicap grave, relativo alla minorazione, alle difficoltà, alla necessità dell'intervento assistenziale permanente e alla capacità complessiva individuale residua, di cui articolo 3 della L.104/92, sono effettuati dalle unità sanitarie locali mediante le commissioni mediche di cui all'articolo 1 della legge 15 ottobre 1990, n. 295 e s.m.i., che sono integrate da un operatore sociale e da un esperto nei casi da esaminare, in servizio presso le unità sanitarie locali.

##### **3. Interventi edilizi**

a. I beneficiari, in possesso dei requisiti descritti precedentemente, possono presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo per l'esecuzione dei seguenti interventi edilizi:

- eliminazione delle barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe ed ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino anche la sagoma dell'edificio;
- ristrutturazione edilizia finalizzata all'eliminazione delle barriere architettoniche, che può comportare un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, anche con modifiche di volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, nonché mutamento nella destinazione d'uso;

- eliminazione delle barriere architettoniche anche su immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, nonché su immobili aventi valore storico - architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, previo preventivo parere o autorizzazione secondo le disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e dalle ulteriori disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali previste dalla legislazione vigente.

b. L'istanza:

- deve essere presentata con riferimento all'immobile ove risulta residente il disabile.
- può essere presentata direttamente dal disabile o da coloro che li abbiano a carico o dai soggetti che li assistono o li rappresentano secondo le norme del codice civile.

**4. Ampliamenti una tantum ammessi sugli immobili abitati da persone con disabilità.**

a) Nel rispetto di quanto previsto nei punti precedenti, sono consentiti interventi edilizi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare **fino ad un massimo di 120 mc** del volume (**pari a 40 mq** di superficie utile lorda) già esistente all'entrata in vigore delle presenti disposizioni e legittimata da titoli abilitativi. L'altezza massima interna dell'ampliamento è stabilita in **tre metri**.

b. Tali interventi edilizi sono consentiti, nel pieno rispetto delle prescrizioni riportate successivamente e si attuano anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, per una sola volta, limitatamente ad un singolo intervento per nucleo familiare.

c. Gli interventi edilizi che usufruiscono dell'ampliamento descritto precedentemente, e che siano soggetti al preventivo parere della Commissione Edilizia Comunale, sono sottoposti anche alla valutazione di compatibilità fra l'Handicap accertato e l'ampliamento una tantum richiesto.

A tal scopo, ai sensi dell'art.4, punto 19 del Regolamento Edilizio Comunale, alle riunioni della Commissione Edilizia, potrà essere invitato un ulteriore membro componente in servizio presso le unità sanitarie locali costituito da un medico o un operatore sociale o un esperto delle casistiche di individuazione dell'Handicap riconosciute dalla L.104/92.

Tale componente aggiunto esprime, senza diritto di voto, il proprio parere consultivo di compatibilità fra l'ampliamento richiesto e l'Handicap accertato.

Qualora il componente aggiunto sia impossibilitato a partecipare alla convocazione della commissione edilizia, il parere consultivo, può essere inviato per iscritto e conservato agli atti della istanza.

d. Il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, non è dovuto per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, ai sensi art. 124 della L.R.T. 1/05 e s.m.i.

e. Con gli interventi di cui al comma precedente non è ammesso procedere alla modifica successiva della destinazione d'uso, al frazionamento in più unità immobiliari e alla vendita o affitto a soggetti che non siano persone con disabilità almeno pari a quella del beneficiario che ha ottenuto l'ampliamento. A tal proposito, all'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, sulle volumetrie realizzate, è istituito a cura del titolare del permesso un vincolo di **durata decennale**, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, ove siano riportati tali obblighi.

f. Gli interventi edilizi sono realizzati su edifici abitativi identificati nei tessuti insediativi sotto riportati per i quali il RU prevede almeno la possibilità di effettuare la ristrutturazione edilizia di cui all'art.79 della LRT 1/05 e art. 25 delle norme di attuazione del RU. Detti interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati stabilite dal RU e a condizione che gli edifici siano collocati:

- nei Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati, esclusivamente per le classi dalla numero 3 alla numero 10 (articoli 121- 127 delle norme di attuazione del RU);
- nei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (art. 136 delle norme di attuazione del RU);
- nei Tessuti Preordinati (art. 137 delle norme di attuazione del RU);
- in edifici di civile abitazione ubicati nei Tessuti con funzione prevalentemente produttiva ( art.139 delle norme di attuazione del RU );
- in edifici a destinazione residenziale ubicati nel territorio rurale (titolo X delle norme di attuazione del RU);

g. Restano fermi, per gli interventi edilizi precedentemente descritti, le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali, la normativa vigente sulle distanze dalle strade, sulle distanze dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nonché gli eventuali vincoli igienico-sanitari che vietano ogni tipo di nuova edificazione, e il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica;

## **5 . Documentazione .**

a) La domanda per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere corredata da:

- una certificazione medica rilasciata dall'azienda ULSS, attestante la situazione di handicap grave, già rilasciata o in attesa di rilascio, relativa alla persona ivi residente;
- una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza;
- il progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento, nel rispetto della normativa vigente.

b) All'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, sulle volumetrie realizzate ai sensi del comma 3, è istituito a cura del titolare del permesso **un vincolo di durata decennale**, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti che non siano persone con disabilità.

## **6. Divieto di cumulabilità degli interventi.**

a) Gli interventi di ampliamento a tantum sul patrimonio edilizio esistente effettuati in attuazione delle presenti disposizioni non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dal Regolamento Urbanistico sui medesimi edifici.

## **TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI E DEI LUOGHI A STATUTO SPECIALE**

### **Art.52 – Invarianti Strutturali e Luoghi a statuto speciale/contenuti e finalità**

#### **CAPO I – LUOGHI A STATUTO SPECIALE**

### **Art.53 – Luogo a Statuto Speciale del tombolo delle dune e delle pinete.**

### **Art.54 – Luogo a Statuto Speciale della fattoria n.1.**

### **Art.55 – Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature.**

1. Il luogo a Statuto Speciale del “sistema del verde e delle attrezzature” è riportato nelle norme del Piano Strutturale all’art.58. Tale luogo, include aree verdi interne alla città, spazi e percorsi di connessione fra la città e il territorio rurale, attrezzature strategiche pubbliche o di interesse pubblico.

2. Tali luoghi derivano da quanto indicato alla tavola n.32 del Piano Strutturale, dettagliatamente riportate anche nelle tavole del Regolamento Urbanistico, comprendono:

**2.1. “Luogo a Statuto Speciale, del sistema del verde e delle attrezzature A”** : sono le aree verdi e di connessione al Parco di Montioni, costituite da corridoi e varchi. In tali aree vi è l’area del Parco della Petraia e del percorso del torrente Petraia fino alla connessione con il Parco di Montioni. Sono altresì incluse le aree che attraversano il sub- sistema di Pratoranieri e delle Colline di Pratoranieri fino alla connessione con il Parco di Montioni.

Alcune di queste aree, includono le “casce di laminazione”, che costituiscono il “bacino di raccolta” delle acque derivanti dell’eventuale esondazione dei torrenti e canali esistenti. Tali aree congiuntamente agli interventi programmati, consentono di eliminare le problematiche attinenti al rischio idraulico, e pertanto sono sottoposte alla disciplina d’uso specifica, non soltanto per le particolari problematiche inerenti al rischio idraulico, ma anche per la conservazione e il mantenimento dei caratteri di pregio ambientale nelle quali le stesse sono inserite. L’area del tracciato della Gora delle Ferriere include ampi spazi con notevole valenza paesaggistica e ambientale che stabiliscono una connessione fra i luoghi della città, l’area della pianura del pecora, l’area collinare e l’area boscata. Le aree che attraversano i sub-sistemi di Pratoranieri e delle Colline di Pratoranieri costituiscono delle “connessioni” e dei “varchi” fondamentali con il Parco di Montioni da salvaguardare e tutelare secondo i criteri e gli indirizzi indicati dalle presenti norme.

2.2. Per tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi finalizzati alla regimazione del rischio idraulico;
- interventi tesi alla sistemazione delle piantumazioni esistenti, quelli necessari all’ inserimento dei nuovi arredi vegetazionali ed urbani;
- inserimento di nuovi percorsi pedonali, ciclabili e percorsi vita;
- interventi finalizzati alla manutenzione della viabilità esistente;
- interventi per l’interramento delle linee esistenti;
- interventi per l’adeguamento delle infrastrutture interrato esistenti;
- interventi per il mantenimento dell’area sportiva attrezzata per il tiro a volo, prossima al limite con il parco di montioni, e per le necessarie opere di bonifica e monitoraggio rappresentate da:
  - a) manutenzione straordinaria e ristrutturazione R1 dei manufatti esistenti;
  - b) idonea recinzione e segnalazione dell’area con pali di legno infissi al suolo e rete metallica;
  - c) percorsi provvisori per l’allontanamento controllato del piombo con utilizzazione anche di materiali lignei per ridurre l’impatto ambientale;
  - d) opere di bonifica con misure di sicurezza e ripristino ambientale.

2.3. Per tali aree sono vietati:

- gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuovi edifici, con l’esclusione di eventuali manufatti da utilizzare quale posto di soccorso;
- interventi edilizi in applicazione delle norme relative al territorio rurale, con particolare riferimento alla realizzazione dei nuovi annessi agricoli o fabbricati per la conduzione del fondo;

**3. “Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature B”** : è costituito dall’area dell’ex Parco per l’Ippodromo, dall’area della piscina comunale, e dall’area dell’Aquapark.

Il Regolamento Urbanistico include questo luogo, insieme all’area dell’ex Ilva e del Parco del Petraia descritte in dettaglio più avanti, finalizzato alla realizzazione del **“Parco Centrale”** che dovrà essere il luogo ove saranno previsti i nuovi spazi per la scuola, per il tempo libero e per gli sports.

La città di Follonica, possiede un patrimonio di edifici scolastici non rispondenti più alle esigenze attuali. La ristrutturazione e l’adeguamento delle stesse richiede interventi finanziari enormi e non sostenibili attualmente dall’Amministrazione Comunale. L’obiettivo strategico perseguito dalle presenti disposizioni è quello di attuare la dismissione degli edifici scolastici non più adeguati e utilizzare le risorse da questi ricavate, per costruire un nuovo e moderno campus scolastico, all’interno dell’area del **“Parco Centrale”**.

Il patrimonio edilizio esistente interno al perimetro del Parco Centrale, dismesso o non utilizzato secondo le finalità del parco medesimo, potrà essere recuperato e destinato ad attività pubbliche o di interesse pubblico secondo le indicazioni e limitazioni che saranno riportate dai piani attuativi sotto previsti.

Questo Parco dovrà diventare l’area centrale, il cuore di Follonica, per questo motivo le presenti norme, perseguendo gli indirizzi del Piano Strutturale, ne curano in modo particolare tutta l’evoluzione progettuale, prevedendone l’attuazione con specifici piani attuativi, che dovranno avere oltre l’obiettivo di ritrovare gli standards per l’edilizia scolastica, quello di garantire un risultato di alta qualità urbana.

L’attuazione del **“Parco Centrale”** avverrà attraverso piani attuativi che prevedano in tale ambito, interventi edilizi finalizzati alla: realizzazione di nuovi edifici destinati all’istruzione scolastica, in sostituzione del patrimonio scolastico esistente. Al patrimonio scolastico dismesso, a seguito della redazione, dei piani attuativi, ove saranno precisate le funzioni e gli standards ammessi, potranno essere attribuite le destinazioni ~~residenziali o/o turistico ricettive~~<sup>6</sup>, compatibili con il dimensionamento di previsione del Piano Strutturale.

Per quanto sopra, il Regolamento Urbanistico, rispondendo al principale obiettivo di offrire la possibilità di dare nuove strutture moderne e nuovi spazi adeguati all’istruzione, prevede che la realizzazione del **“Parco Centrale”** dovrà contenere le nuove attrezzature destinate all’istruzione, e tutti i necessari standards di legge necessari. Il piano attuativo del Parco Centrale potrà prevedere anche, attrezzature a servizi sociali; la realizzazione di nuove attrezzature per l’impiantistica sportiva, la realizzazione di strutture per l’ospitalità, servizi e strutture per lo svago, lo sport ed il tempo libero, attività di ristorazione e pubblico esercizio.

Per l’area dell’Aquapark, sono ammessi interventi diretti fino alla ristrutturazione edilizia R4 sui fabbricati e sulle strutture esistenti.

Interventi di nuova edificazione, esclusivamente per funzioni e destinazioni d’uso sotto riportate, sono soggette a preventiva approvazione di Piano Attuativo convenzionato, finalizzato alla valorizzazione delle attività esistenti.

Le funzioni e le destinazioni d’uso ammesse dal piano attuativo sono:

- 1) possibilità di realizzare nuova discoteca, per mq 1300 di superficie utile lorda,
- 2) possibilità di realizzare nuovi volumi pertinenziali allo svolgimento di attività sportive (Beach soccer e simili) per complessivi mq 1300 di superficie utile lorda.

Le modalità e le prescrizioni realizzative all’intervento di nuova edificazione sopra indicato saranno definite con un piano attuativo esteso all’intera area

**4. “Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature C”**: è costituito dall’area di rispetto del tracciato della Gora delle Ferriere, che continua nel territorio rurale fino a connettersi al Sub-Sistema agricolo di Pianura e al Sub – Sistema della Valle del Pecora.

Per il tracciato della Gora delle Ferriere sono ammessi interventi finalizzati alla eliminazione e/o riduzione del rischio idraulico. Nelle aree limitrofe al corso d’acqua sono ammessi interventi tesi alla sistemazione delle piantumazioni esistenti, quelli necessari all’inserimento dei nuovi arredi vegetazionali. Sono altresì ammessi, anche percorsi pedonali, ciclabili e percorsi vita.

Per l’area del sistema del verde corrispondente al sub-sistema della valle del Pecora, sono ammessi gli interventi nel territorio rurale come delineati dalle presenti norme, fermo restando il rispetto delle invarianti strutturali del territorio con particolare riferimento a quella individuata dal percorso della Gora delle Ferriere.

**5. “Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature D”**: è costituito dalle aree del Parco della Petraia. Per questo Luogo sono ammessi tutti gli interventi tesi alla riqualificazione complessiva della zona che tenga conto della presenza limitrofa dell’area ex – Ilva e di tutti gli

---

<sup>6</sup> Integrazioni e modifiche a seguito del contributo presentato dalla Provincia di Grosseto con nota del 24 agosto 2011 prot. 140035, pervenuta a Comune di Follonica con prot. 2953 del 29 agosto.

elementi compositivi, naturalistici e architettonici. Come precisato precedentemente anche questo luogo, dovrà fare parte del piano attuativo finalizzato alla realizzazione del **Parco Centrale**.

In tale area, compatibilmente con gli obiettivi e le finalità del progetto del "Parco Centrale", mediante intervento diretto, è ammessa:

- 1) la realizzazione di un'area di atterraggio per elicotteri di soccorso;
- 2) la realizzazione di aree di parcheggio sia interrato che fuori terra;
- 3) la realizzazione del sistema dei parcheggi interrati e/o fuori terra, in sintonia con i progetti strategici determinati dall'Amministrazione Comunale (projet financing).

Gli interventi suddetti potranno avere attuazione solo a seguito della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica, finalizzati alla eliminazione del rischio idraulico individuato dal P.A.I., e prevedendo obbligatoriamente l'adozione di misure a tutela della falda per evitare azioni di richiamo del cuneo salino.

**6. "Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature E":** corrisponde all'area dell'impianto per il Golf. Per questo luogo sono integralmente confermate le disposizioni dello precedente strumento urbanistico che prevedono la realizzazione di un campo da Golf a 18 buche, con la realizzazione delle strutture di servizio all'interno dei volumi esistenti e di ulteriori nuove dotazioni che potranno esclusivamente rispondere a quanto il C.O.N.I. prevede come requisiti minimi per le strutture sportive di servizio obbligatori per l'omologazione dell'impianto da parte dell'Ente medesimo.

L'area destinata attualmente a campo da golf fa parte del sistema del verde che consente il collegamento con il parco di Montioni e costituisce invariante strutturale come indicato all'art.40 punto 3, delle norme di attuazione del Piano Strutturale.

**7. "Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature F":** corrisponde all'area del nuovo ippodromo in fase di realizzazione. Per questo luogo sono integralmente confermate le disposizioni del piano particolareggiato approvato e in fase di esecuzione.

**8. "Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature G":** corrisponde all'area del centro espositivo. Gli interventi ammessi in questo luogo sono indicati nella scheda inerente le "aree/TR trasformazione degli assetti insediativi", in particolare TR 02 "Area di trasformazione in Loc. Il Diaccio".

**Art.56 – Luogo a Statuto Speciale del Castello di Valli.**

**Art.57 – Luogo a Statuto Speciale del centro urbano del quartiere di Senzuno e delle baracche.**

**Art.58 – Luogo a Statuto Speciale del Podere di Santa Paolina.**

**Art.59 – Luogo a Statuto Speciale dell'ex ILVA.**

**Art.60 – Luogo a Statuto Speciale del Parco di Montioni**

**CAPO II – INVARIANTI STRUTTURALI DELLA CITTA' E DEGLI INSEDIAMENTI URBANI**

**CAPO III – LE INVARIANTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO RURALE**

**CAPO IV – INVARIANTI STRUTTURALI DELLA RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'**

**TITOLO V – LE INFRASTRUTTURE**

**TITOLO VI – IL MARE E LA COSTA**

**CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO II – TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DEI SISTEMI VEGETAZIONALI DEGLI ARENILI**



## CAPO III – TUTELA DEL SISTEMA DI ACCESSIBILITA' AL MARE

### CAPO IV – L'ARENILE

#### Art.101 – Articolazione dell'arenile in settori omogenei.

#### Art.102 – Le disposizioni comuni per l'arenile.

1. Di seguito sono riportate le disposizioni comuni per l'arenile che consistono in una serie di definizioni e norme tecniche ritenute fondamentali al fine della organica progettazione degli interventi ammessi nell'ambito della presente U.T.O.E. Tali disposizioni sono state riassunte in:

- Procedimenti e opere ammesse;
- Definizioni principali;
- Regole generali;
- Servizi minimi e requisiti per le spiagge libere;
- Servizi minimi e requisiti per le aree di gestione pubblica;
- Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi degli stabilimenti balneari;
- Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi delle aree in concessione a strutture ricettive e associazioni a carattere sociale;
- Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi per le aree attrezzate di servizio-per la nautica, gli sport nautici e le attività ricreative anche con funzioni di servizio spiaggia di LU

#### a) Procedimenti e opere ammesse.

#### b) Definizioni principali:

#### c) Regole generali:

#### d) Servizi minimi e requisiti per le spiagge libere e le aree di gestione pubblica

#### e) Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi degli stabilimenti balneari:

1. Gli stabilimenti balneari, con i loro ingombri volumetrici, i percorsi necessari all'accesso anche ai vari servizi con le superfici coperte aperte, non possono avere uno sviluppo longitudinale lineare complessivo sulla direttrice del mare in misura maggiore all' 80% della lunghezza della linea di battigia di pertinenza, e non devono impegnare una profondità ortogonale, rispetto alla linea del mare, maggiore del 25% della profondità di riferimento e comunque non oltre ml.12.

2. Per gli stabilimenti balneari realizzati in tratti di arenile posti all'interno di gruppi ed edifici e a questi adiacenti non vi sono limitazioni allo sviluppo longitudinale, mentre il limite della profondità ortogonale è pari al 35% della profondità di riferimento e comunque non oltre ml.15.

3. La fascia longitudinale che deve essere contenuta nella larghezza del 25% della profondità di riferimento può staccarsi dalla linea di inizio della medesima, di solito coincidente con il marciapiede della strada litoranea di una distanza fino a 7 metri. Il bagno può quindi essere collocato arretrato rispetto alla linea di stacco e può quindi essere servito da un percorso di accesso, anche coperto, non più largo di 2,5 m., collocato oltre la fascia del 25%.

4. I fabbricati devono essere ad un solo piano fuori terra, di altezza massima di m.2,30 dal piano terra di calpestio all'intradosso di copertura (orditura principale), e di m.3,30 alle eventuale colmo (intradosso dell'orditura principale).

5. Il piano di calpestio non può superare una altezza massima di cm.30 dal punto più basso del piano della spiaggia su cui appoggia.

6. Una eventuale maggiore sopraelevazione è consentita solo per protezione indispensabile dal mare, e viene recuperata dalle altezze massime interne. L'altezza massima complessiva non può mai superare i 2,60 m. all'intradosso della copertura e i 3,60 m. all'intradosso del colmo.

7. Non è ammesso realizzare il piano di calpestio nei settori di spiaggia già rialzati e costituiti da dune consolidate.

8. Per ogni stabilimento balneare devono essere assicurati  i requisiti minimi sono quelli previsti dall'art. 24 del DPGR 7 agosto 2007 n° 46/R.

~~1 w.c. disabili, con superficie minima di logge, debitamente attrezzato con lavamani dotati di erogazione di acqua automatica a pedale e di tutti gli accessori;~~

~~1 w.c. uomo ed 1 w.c. donna ogni 75 punti ombra, con superficie minima di 1,40 mq. e il lato minore non minore di 1 metro; a dotti corvizi è ammessa deroga quando siano presenti 2 w.c. disabili distinti per uomo e donna;~~

~~in alternativa ai 3 w.c. suddetti possono essere previsti 2 w.c. disabili suddivisi uomo-donna;~~

~~1 w.c. riservato al personale, con superficie minima di 1,40 mq. e il lato minore non minore di 1 m., attrezzati con lavamani dotati di erogazione di acqua automatica a pedale e di tutti gli accessori.~~

~~cabine spogliatoio di tipo a), con superficie utile minima di 1,00 mq. e lato minore non più piccolo di 0,90 m., nella quantità minima del 10% dei punti ombra;~~

~~una cabina di tipo b) o una doccia del tipo b), con superficie utile 1,80 mq. e lato minore non inferiore a 1,20 m. prive di barriere architettoniche;~~

~~una doccia fredda senza possibilità di uso di saponi;~~

~~un lavapiedi senza possibilità di uso di saponi;~~

~~una superficie coperta aperta per un massimo del 25% della superficie di occupazione delle strutture dello stabilimento;~~

~~un ripostiglio adeguato a contenere gli accessori obbligatori per l'infortunistica, l'antincendio e la sicurezza.~~

~~un locale infermeria di almeno 9 metri quadri con lato minore non inferiore a 2,50 metri~~

~~9. Per ogni gruppo di 50 cabine dovranno prevedersi ulteriormente un w.c. e una doccia con possibilità di uso di saponi.~~

10. I w.c., le docce e le cabine devono avere aperture di almeno 0,5 mq. (anche protette da persiane) per la ventilazione, o disporre di ventilazione forzata per permetterne il ricambio d'aria.

11. L'altezza media minima interna di wc, cabine e docce e di altri servizi deve essere di m.2,10 e non superare comunque i 2,40 m..

12. Le coperture del tipo veranda afferenti la superficie coperta aperta devono avere altezza media minima di 2,20 m. e la minor altezza non inferiore a m.2,10.

13. I percorsi per l'accesso ai servizi, wc, cabine e docce devono avere larghezza non inferiore a 0,90 m., o a m.1,20 nel caso di porte contrapposte.

14. Per l'accesso a cabine e docce di tipo b) le larghezze devono essere non inferiori a m.1,20 e a m.1,50 nel caso di porte contrapposte.

15. La dimensione degli spazi chiusi per la distribuzione, la somministrazione di alimenti o tavola calda degli stabilimenti balneari è quella definita dai minimi consentiti dalla normativa sanitaria.

16. Deve essere prevista la installazione di un gruppo di contenitori attrezzati per la raccolta differenziata.

17. È ammessa l'installazione di volumi tecnici fuori terra debitamente schermati e integrati nelle attività dello stabilimento. La schermatura e l'integrazione dei volumi tecnici potrà avvenire anche contenendo i volumi tecnici all'interno di cabine.

**f) Quantità delle componenti e dei servizi delle aree di servizio per strutture ricettive e associazioni senza scopo di lucro**

**g) Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi per le aree attrezzate di servizio per la nautica, gli sport nautici e le attività ricreative.**

**h) AGP, area a gestione pubblica per servizi alla spiaggia libera su aree LU**



## CAPO V – LA DISCIPLINA SPECIFICA DEI SETTORI DI ARTICOLAZIONE DELL'ARENILE

### Art.103 – I Settori.

### Art.104 – II Settore 1.

### Art.105 – II Settore 2.

### Art.106 – II Settore 3.

### Art.107 – II Settore 4.

### Art.108 – II Settore 5.

### Art.109 – II Settore 6.

### Art.110 – II Settore 7.

### Art.111 – II Settore 8 – arenile delle baracche di ponente.

1. In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**SB**, nuovo stabilimento balneare con un fronte di ml.45, da realizzare attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica con la previsione di demolizione delle strutture incongrue, il mantenimento del solo edificio lato sud (pertinenza demaniale marittima ) per ritrovare i servizi di ristorazione e l'inserimento di strutture accessorie in legno quali cabine, docce, ecc. Le strutture ed i servizi attinenti allo stabilimento balneare, dovranno risultare leggere, in legno o materiale idoneo, semplicemente appoggiate al terreno o ancorate a palificazioni.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Eden, dove sono ammessi:  
- interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 297, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili,

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Miramare, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.

**AC**, area in concessione alla struttura ricettiva dell'Hotel Parrini, per un fronte di ml. ~~25~~, 28 sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. ed alla riqualificazione architettonica, funzionale e strutturale degli impianti di servizio alla balneazione poste al piano spiaggia.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. ~~50~~, 52 attuale denominazione Bagno Parrini, per il quale sono ammessi:

- interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo;

- interventi diretti convenzionati di riqualificazione edilizia-ambientale con la prescrizione della eliminazione delle volumetrie incongrue sull'arenile, dell'accessibilità complessiva della struttura e dell'arenile pubblico, nonché con la possibilità di integrare i servizi per un massimo di 16 mq.; l'accessibilità all'arenile pubblico dovrà essere garantita dalla realizzazione, a propria cura e spese, del percorso pubblico in adiacenza previsto alla Tav. 2 del R.U. ovvero dall'interno dello stabilimento medesimo.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.74, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili,

**AAS**, area attrezzata per la balneazione dedicato all'accoglienza di persone disabili, per un fronte di ml.50, attuale denominazione Tangram, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme, strutturando sempre detto fronte dell'arenile con le attrezzature mobili idonee secondo le specifiche esigenze. In accordo con il

concessionario potrà essere valutata la possibilità di spostare tale attività in altra area al fine di creare un polo per il turismo balneare accessibile vero elemento qualificante del turismo balneare Follonichese.

Nell'ambito demaniale marittimo della AAS è ammessa l'installazione di tenda per ombreggiamento delle dimensioni indicate dall'apposito "Regolamento di gestione del demanio marittimo" nonché l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, di qualunque genere e tipologia come previsto nell'articolo 102, punto g), comma 4 delle presenti norme

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.39, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili,

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Roma, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Orchidea, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 33, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Ausonia, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 74, dove sono presenti accessi pedonali idonei per l'utilizzo anche da parte dei disabili.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Florida, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività secondo le disposizioni di seguito riportate:

- l'altezza in gronda, misurata dalla quota del piano di calpestio delle strutture esistenti al punto d'incontro tra la parete verticale e l'intradosso del solaio di copertura, non potrà superare i limiti minimi stabiliti dalla normativa igienico sanitaria e dal regolamento edilizio, con riferimento alla destinazione d'uso delle strutture da realizzarsi;

- l'edificazione di strutture d'altezza superiore a m.1,30 dal piano del marciapiede stradale, è ammessa fino al limite massimo di mt.8,00 del fronte stradale.Tali volumi, dovranno edificarsi esclusivamente nel lato nord-ovest del lotto di riferimento;

- l'area identificabile nelle tavole allegate non potrà essere coperta per una percentuale superiore al 50%.Il calcolo della superficie coperta, è ottenuto dalla sommatoria della proiezione a terra, della superficie delle strutture fisse e non, comprendendo anche marciapiedi e pavimentazioni in genere.

- la superficie coperta delle strutture di servizio (bar, punto di ristoro, servizi igienici annessi, ecc), non potrà eccedere la dimensione massima di mq.100,00.Tutte le strutture dovranno essere realizzate di ferro o legno, ad esclusione d'eventuali deroghe derivanti e conseguenti al rispetto di quanto stabilito dalla normativa igienico sanitaria vigente;

- le costruzioni d'altezza superiore a m.1,30, dalla quota del marciapiede stradale, non potranno avere coperture praticabili ed inclinate;

- le strutture la cui altezza all'estradosso o colmo di copertura, dalla quota del marciapiede stradale, è inferiore o uguale a m.1,30, non concorrono al limite definito al precedente punto e);

tutte le strutture dovranno avere un unico piano.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.166, dove sono presenti accessi pedonali idonei per l'utilizzo anche da parte dei disabili,

3.I vincoli del settore sono rappresentati da:

- GLI ACCESSI ALL'ARENILE

- I CORRIDOI LIBERI

Nei tratti di litorale, della spiaggia di ponente dovranno essere disposti corridoi liberi in modo da garantire dei corridoi liberi di larghezza minima m.3,00, dal fronte lato mare dei fabbricati, e m.5,00 tra due stabilimenti balneari, quando questi non risultino contigui.

La profondità media sarà calcolata, dalla media delle profondità relative alla figura geometrica che definisce l'area interessata dal fronte mare di ogni stabilimento balneare, includendo il tratto di arenile libero da strutture, che va dalla linea di costa al perimetro dell'edificato.]

4. Le opere precarie e temporanee.

Per gli stabilimenti balneari compresi in questo Settore sono ammesse opere precarie e temporanee, poste sull'arenile, secondo quanto disciplinato all'art.30 delle presenti norme.

#### **Art.112 – Il Settore 9.**

#### **Art.113 – Il Settore 10.**

#### **Art.114 – Il Settore 11– arenile delle baracche di levante**

1. In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.152, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml.55, attuale denominazione Bagno Cabana Cubana, ~~dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alla approvazione delle presenti norme.~~ dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml.55, attuale denominazione Bagno Elba, ~~dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alla approvazione delle presenti norme.~~ dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.364, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili

**2. I vincoli del settore** sono rappresentati da:

- GLI ACCESSI ALL'ARENILE
- I CORRIDOI LIBERI

Nei tratti di litorale della spiaggia di levante dovranno essere disposti corridoi liberi in modo da garantire dei corridoi liberi di larghezza minima di mt.5,00 dal fronte lato mare dei fabbricati e mt.5,00 tra due stabilimenti balneari, quando questi non risultino contigui.

La profondità media sarà calcolata, dalla media delle profondità relative alla figura geometrica che definisce l'area interessata dal fronte mari di ogni stabilimento balneare, includendo il tratto di arenile libero da strutture, che va dalla linea di costa al perimetro dell'edificato.

- FILO FISSO

Come descritto e specificato all'Art. 57, comma 4, delle presenti Norme ed individuato graficamente nella Tav. 5.

#### **3. Le opere precarie e temporanee.**

Per gli stabilimenti balneari compresi in questo Settore sono ammesse opere precarie e temporanee, poste sull'arenile, secondo quanto disciplinato all'art.30 delle presenti norme.

#### **Art.115 – Il Settore 12.**

## TITOLO VII – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

**Art.116 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente:contenuti e finalità.**

**Art.117– Edifici privi di classificazione/Disciplina e procedimento di classificazione**

### CAPO II – PATRIMONIO EDILIZIO

**Art.118 – Classe 1 – edifici e/o Complessi edilizi di alto valore storico- architettonico.**

**Art.119 – Classe 2 – edifici e/o Complessi edilizi di valore storico-architettonico.**

**Art.120 – Classe 3 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale**

1.E' attribuita la **Classe 3** agli edifici e/o complessi edilizi originati dalla strutturazione urbana della città e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione, distribuzione e negli allineamenti, elementi o porzioni di fronti caratterizzanti la struttura della città, ovvero testimonianze significative dell'organizzazione urbana.

Vi rientrano edifici e/o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 2, ma di minore rilevanza morfotipologica, nonché fabbricati i cui caratteri originari risultano in parte alterati da successive trasformazioni.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

#### 2. Categorie di intervento edilizio:

Sugli edifici e/o complessi edilizi di **Classe 3** sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

Fermi restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a **mq 50** è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.

Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca.

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

3.La realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati ~~è ammessa solo~~ entro la proiezione dell'edificio soprastante.

La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

~~I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessario all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.~~

Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono consentite *una tantum* le seguenti addizioni funzionali, come definite dalle presenti norme:

- a) addizioni funzionali necessarie per la costruzione dei servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, per i soli edifici con volume (V) inferiore a mc 400 che ne siano sprovvisti, ed a condizione che l'intervento non comporti un incremento superiore a mq 8,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- b) addizioni funzionali eventualmente necessarie per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:
- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
  - le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
  - non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

4.Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

5.I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile.

6.Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni per il verde privato soggetto a tutela:

- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti.
- ove non contrastanti con la tutela degli elementi di invarianza, possono tuttavia essere realizzate dal Regolamento Edilizio opere facilmente reversibili finalizzate alla delimitazione di aree di pertinenza di singole unità immobiliari, fermi restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari ed il rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;
- devono essere conservate le componenti storiche della strutturazione urbana eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

7.Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

#### **Art.121 – Classe 4 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico – testimoniale in rapporto al contesto urbano**

1.E' attribuita la **Classe 4** agli edifici e/o complessi edilizi, generalmente di impianto risalente ai primi decenni del '900, che caratterizzano le porzioni storicizzate del tessuto insediativo della città.Tali edifici e/o complessi edilizi, scarsamente o coerentemente trasformati, costituiscono insieme alle loro pertinenze storicizzate una quota rilevante del patrimonio edilizio invariante.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

2.Categorie di intervento edilizio:

Sugli edifici e/o complessi edilizi di **Classe 4** sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3

Fermo restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua)



inferiore a **mq 50**, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.

Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

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

3. Sugli edifici di Classe 4 è altresì consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i **130 mc** di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ~~e comunque a facciate non visibili dalla pubblica via~~, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non comportino rialzamenti della linea di gronda superiori a cm 30 e non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;
- l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti plano-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.
- Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.

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

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- ~~le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;~~
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta all'incremento volumetrico una tantum di cui al precedente punto 3.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti e aree delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

6. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di

garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'immobile, nonché la salvaguardia di eventuali elementi decorativi e/o manufatti storicizzati. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7. Nelle aree pertinenziali degli edifici di Classe 4 è prescritta la conservazione dei seguenti elementi, se di rilevanza storica o testimoniale:

- sistemazioni arboree costituite da individui adulti e sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;
- cancelli, recinzioni, pavimentazioni, volumi secondari (VS), arredi fissi in genere;
- eventuali opere di sistemazione del terreno (muri di sostegno, terrazzamenti etc.).

La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia degli elementi di cui sopra.

8. Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

### **Art.122 – Classe 5 – edifici e/o Complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico testimoniale.**

1. E' attribuita la **Classe 5** agli edifici che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio. Presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale, con i quali si pongono talora in rapporto disarmonico.

Vi rientrano edifici e/o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 4, ma di minore rilevanza morfotipologica, nonché fabbricati di origine rurale i cui caratteri originari risultano sensibilmente alterati da successive trasformazioni, ovvero in condizioni di degrado tali da rendere problematici o impraticabili eventuali interventi di recupero.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 5 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000

#### **2. Categorie di intervento edilizio:**

Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 5 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
- ristrutturazione edilizia 'R4' a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile;
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3. Tali interventi sono ammissibili solo ove l'edificio presenti alterazioni non recuperabili dei suoi caratteri originari.

E' consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.

E' consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il contesto di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

Gli interventi edilizi, con l'eccezione di quelli di sostituzione edilizia, devono caratterizzarsi per modalità progettuali, tecniche di intervento e impiego di materiali tesi al mantenimento o al recupero

delle caratteristiche morfo-tipologiche originarie dell'organismo edilizio, garantendo altresì la salvaguardia di eventuali elementi architettonici e/o decorativi di interesse testimoniale. Per tali interventi è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di riqualificazione di cui al presente articolo.

3. Sugli edifici di Classe 5 è consentito un tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nelle aree urbane ed è realizzabile solamente a condizione che:

- negli edifici ricadenti nelle aree urbane la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ~~e comunque a facciate non visibili dalla pubblica via~~, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;
- l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali
- dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti plano-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, ~~e comunque su facciate non visibili dalla pubblica via~~;
- nelle aree urbane delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) un tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.

L'incremento volumetrico un tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione, nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento e sia teso al raggiungimento di più elevati livelli estetici e prestazionali rispetto alla situazione preesistente e ad un più equilibrato inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento.

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

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
- nelle aree urbane delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta agli incrementi volumetrici un tantum di cui al precedente punto 3.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

6. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano di riferimento. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7. La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici di Classe 5 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale.

## **Art.123 – Classe 6 – edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi e di interesse architettonico o morfologico.**

1.E' attribuita la **Classe 6** agli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati, di formazione recente, possono presentare elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

### **2.Categorie di intervento edilizio:**

Sugli edifici di Classe 6 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4';
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3.
- Sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento:
- il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.
- la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici;
- la realizzazione di balconi e terrazze.Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

3.Sugli edifici di **Classe 6**, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile.Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ~~e comunque a facciate non visibili dalla pubblica via~~, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con
- l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, ~~e comunque su facciate non visibili dalla pubblica via~~;
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.

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

4. Sono fatti salvi e possono trovare attuazione gli interventi urbanistico-edilizi riferiti ad edifici di Classe 6 che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico siano già assentiti dagli organismi tecnici e consultivi dell'Amm./ne Comunale - nonché dagli enti ed organismi preposti alla tutela del vincolo paesaggistico, ove presente.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio.

6. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di ristrutturazione edilizia 'R4', di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

#### **Art.124 – Classe 7 – Edifici Multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico**

1. E' attribuita la **Classe 7** agli edifici e/o ai complessi edilizi di origine recente, di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.), nei quali si possono riscontrare elementi di interesse architettonico o morfologico, anche con riferimento ad impianti sincronici preordinati da strumenti urbanistici attuativi o progettazioni unitarie.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 7 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole su base C.T.R. in scala 1:2.000.

#### **2. Categorie di intervento edilizio:**

Sugli edifici e/o complessi edilizi di **Classe 7** sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3';
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 4 e 5;
- ristrutturazione urbanistica.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono consentiti:

- la modifica puntuale dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.
- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

Tali interventi devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e non comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

3. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio:

a) modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;

b) tamponamento parziale o totale di logge o di spazi a pilotis, attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche.

Non è consentito il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico;

c) la realizzazione o la modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge;

d) realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio, il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dal condominio.

4. Esclusivamente a seguito di interventi di totale demolizione e ricostruzione finalizzati prioritariamente a perseguire obiettivi di miglioramento della qualità edilizia, applicazione dei principi di edilizia sostenibile, adeguamento sismico e miglioramento acustico dei fabbricati, possono essere consentiti una tantum:

a) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

b) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70.

Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile abitabile (Sua);

d) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere c) e d), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

Gli interventi di cui sopra, comportano:

- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett. b) favoriscono l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività di servizio negli spazi situati a piano terreno.

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

- l'incremento complessivo non superi i mq 18,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente punto 5 lett. a) e b).

6. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

#### **Art.125 – Classe 8 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento.**

1. E' attribuita la **Classe 8** agli edifici di formazione recente privi di coerenza o di relazioni strutturate con il contesto, rispetto ai caratteri morfo-tipologici del quale risultano sostanzialmente estranei o in rapporto disarmonico. Trattasi in genere di edifici di interesse architettonico e/o morfologico modesto o nullo, comunque non riconducibili - per tipologia, dimensioni e relazioni con il contesto - ad altre classi di valore

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 8 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole su base C.T.R. in scala 1:2.000.

#### **2. Categorie di intervento edilizio:**

Sugli edifici di Classe 8 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3';
- sostituzione edilizia a parità di volume (V). Nell'edificio ricostruito devono riscontrarsi più elevati valori architettonici e prestazionali rispetto all'edificio preesistente;
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4
- Demolizione e ricostruzione, anche con incremento volumetrico una tantum, limitatamente alle fattispecie contemplate al successivo punto 3.

Sono consentiti:

- la modifica dei prospetti, a condizione che gli interventi non comportino l'introduzione di elementi disarmonici;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.
- la modifica o la realizzazione di balconi e terrazze, fatta eccezione per quelle a tasca. Tali interventi devono per quanto possibile contribuire ad elevare la qualità architettonica dell'edificio esistente.

3. Nelle aree urbane delle presenti norme, limitatamente agli edifici che risultino legittimamente adibiti ad uso residenziale alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono consentiti interventi di totale demolizione e successiva ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto dei seguenti parametri, calcolati con riferimento al lotto di proprietà:

- Rapporto di copertura: Rc max 30%
- Altezza massima: Hmax ml 14,00, fatto salvo quanto sotto specificato
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 70%
- Superficie permeabile di pertinenza: Spp min 25%
- Superficie utile abitabile delle unità immobiliari: Sua min 60 mq

L'edificio ricostruito non può superare l'altezza in gronda del più basso degli edifici confinanti.

L'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum di cui sopra:

comporta il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto di riferimento e garantisce una elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.

A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici etc.) deve determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.. contribuisce alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

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

l'incremento complessivo non superi i mq ~~48,00~~ **36,00** di superficie utile lorda (Sul) per edificio; nelle aree urbane delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi non sono cumulabili all'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico *una tantum* di cui al precedente punto 3.

5. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di sostituzione edilizia, nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno di riferimento.

6. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

## **Art.126– Classe 9 – Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico**

1. E' attribuita la **Classe 9** agli edifici di origine recente realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) nei quali non si riscontrano rilevanti elementi di interesse architettonico o morfologico, vi rientrano inoltre gli edifici sede di attività comunali ove gli interventi su tali edifici sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), fermo restando il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dal Regolamento Urbanistico (e/o da piani o programmi di settore di competenza comunale) per le singole aree interessate.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 9 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

Per quegli edifici che, al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico, hanno destinazione di stabilimento balneare prevalgono, ove in contrasto con quanto riportato nei comma successivi, le disposizioni riportate al Titolo VI delle presenti Norme.

### **2. Categorie di intervento edilizio:**

Sugli edifici e/o complessi edilizi sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3';
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.
- incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;
- ristrutturazione urbanistica.



Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 9 sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nei seguenti casi:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi nei limiti stabiliti dalle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- Gli interventi urbanistico-edilizi sopra elencati sono comunque subordinati al rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, laddove comportino:
- incremento di volume (V);
- incremento di superficie utile lorda (Sul);
- aumento del numero di unità immobiliari;
- modifica della destinazione d'uso.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 3, sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.

All'interno delle aree urbane delle presenti norme tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

4. All'interno delle aree urbane delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, ove consentito):

Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nelle aree urbane ed è realizzabile solamente a condizione che:

- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti
- rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

Inoltre:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente residenziali delle presenti norme: sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume (V) legittimo esistente a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'edificio ricostruito nel contesto insediativo di riferimento, e fermo restando il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume (V) legittimo esistente, a condizione che sia garantita la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito, ed in coerenza con gli obiettivi specificati negli articoli che disciplinano le singole aree;

A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione grafica e fotografica estesa all'intorno di riferimento.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti o aree.

6. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate – anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nelle aree urbane.

## **Art.127– Classe 10 – Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con i contesti insediativi**

1.E' attribuita la **Classe 10** agli edifici realizzati in epoca recente nelle aree urbane le cui caratteristiche incongrue (per tipologia, morfologia, caratteri costruttivi e/o dimensioni) e il cui rapporto con il contesto sono da considerarsi detrattori delle qualità degli insediamenti.

Per tali edifici, che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza, è da perseguire prioritariamente la demolizione ai fini di una ricostruzione in armonia con i tratti urbanistico-edilizi del contesto di riferimento.

La Classe 10 non comprende consistenze realizzate con caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.).

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 10 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

### **2.Categorie di intervento edilizio:**

Sugli edifici legittimi di Classe 10 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, con interventi finalizzati ad apportare migliorie architettoniche e/o funzionali, ma comunque nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3';
- sostituzione edilizia ed interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, nel rispetto di quanto previsto dal successivo punto 3.
- frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.

Non sono consentiti interventi tesi a consolidare, mediante opere di ristrutturazione edilizia e/o modifica della destinazione d'uso, la permanenza degli edifici incongrui di cui al presente articolo.

3.Gli edifici legittimi di Classe 10 possono essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia per gli usi specificati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.Il recupero delle consistenze volumetriche esistenti è consentito sulla base dei parametri contenuti di seguito:

#### **- Per un volume virtuale (Vv) esistente inferiore a 1.000 mc:**

- per funzione turistico-ricettiva e direzionale comprensiva delle attività private di servizio:
- volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo incrementato del 30%
- per funzione residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato, e per le altre destinazioni d'uso consentite:
- volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv) incrementato del 15%

#### **- Per un volume virtuale (Vv) esistente compreso tra 1.001 e 5.000 mc:**

- per funzione turistico-ricettiva e direzionale comprensiva delle attività private di servizio:
- volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo incrementato del 20%
- per funzione residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato, e per le altre destinazioni d'uso consentite:
- volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo

4.Gli interventi di cui al punto 3 presuppone in ogni caso:

- il reperimento delle dotazioni di parcheggio;
- il rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito nell'area interessata;
- il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale;

5.Il mantenimento delle destinazioni d'uso che danno diritto ad un volume (V) ricostruibile maggiore rispetto a quello consentito per la destinazione meno favorita deve essere garantito mediante apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo dell'intervento di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione.

7. Tutti gli interventi edilizi relativi agli edifici di Classe 10, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto di riferimento. In particolare, la sostituzione edilizia o la demolizione e ricostruzione di edifici di Classe 10 deve dare luogo ad interventi in grado di produrre effetti di riqualificazione degli assetti insediativi nell'area interessata.

A tal fine i relativi progetti edilizi sono corredati da studi di inserimento urbanistico e paesaggistico e assicurano un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate tecniche costruttive, finiture e materiali, il tutto debitamente documentato con specifici elaborati.

#### **Art.128– Volumi secondari**

#### **Art.129– Edifici e manufatti a trasformabilità limitata.**

## **TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLE AREE URBANE**

### **CAPO I – ISOLATI**

#### **Art.130 – Classificazione degli isolati dell'area urbana: disposizioni generali, contenuti e finalità.**

#### **Art.131 – Isolati.**

1. Nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati" in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- pubblici esercizi

2. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" delle presenti norme.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie. Sono altresì consentite, le attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4, sostituzione edilizia
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.

Sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento:

- il frazionamento in più unità immobiliari; che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo **con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.**
- la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici;
- la realizzazione di balconi e terrazze. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;

- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio,
- La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

4. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati, è consentito un tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i **180 mc** di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

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

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) un tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- L'incremento volumetrico un tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti negli isolati di cui al presente articolo sono altresì consentiti i seguenti interventi:

a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 128 e 129;

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

Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. E' obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento.

E' obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzii in particolare, i punti di ingresso e uscita della rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano.

Dovrà essere particolarmente curata la sistemazioni a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere.

e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

6. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenti interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico.

Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito.

7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

8. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere. Tali aree comprendono talora gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico', costituenti invariante strutturale del territorio comunale.

8. Per favorire l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (secondo case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo, possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte.

#### **Art.132 – Isolati di riconversione funzionale.**

1. Nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati di riconversione funzionale" tali ambiti risultano fra quelli individuati dal Piano Strutturale per la forte presenza nel patrimonio edilizio esistente, al loro interno, di abitazioni non occupate (secondo case).

Negli Isolati di riconversione funzionale individuati come ambiti prioritari per il loro impianto morfologico connesso alla presenza al loro interno di aree al suolo libere, sono ammesse e perseguite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera

Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico

2. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli "Isolati di riconversione funzionale", nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al punto 3, sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - R4, sostituzione edilizia;

Inoltre, sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento:

- il frazionamento in più unità immobiliari; che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.
- la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici;
- la realizzazione di balconi e terrazze. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.
- La realizzazione di autorimesse pertinenti interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, nel rispetto del mantenimento, nel lotto

autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. E' obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzia in particolare, i punti di ingresso e uscita della rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano. Dovrà essere particolarmente curata la sistemazioni a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere.

- La sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica solo se finalizzata alla riconversione del patrimonio edilizio esistente totale o parziale in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive e funzioni integrative.

3. Per favorire l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive è consentito un incremento volumetrico valutabile singolarmente in funzione delle attività integrative realizzabili.

L'intervento è assoggettato a Piano di Recupero e possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte.

4. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" delle presenti norme.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

#### **Art.133 – Isolati preordinati.**

1. Nei 'tessuti preordinati' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati preordinati" in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona

Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.

2. Sul patrimonio edilizio compreso all'interno del perimetro degli isolati preordinati costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno del perimetro degli isolati preordinati sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3';
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 4 e 5;
- sostituzione edilizia

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono consentiti:

- la modifica puntuale dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; il frazionamento in più unità immobiliari; che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.

- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

- La realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

E' obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzia in particolare, i punti di ingresso e uscita della rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano.

Dovrà essere particolarmente curata la sistemazioni a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere.

I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

Tali interventi devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'isolato e non comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

4. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero isolato preordinato originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio:

- a) modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
- b) tamponamento parziale o totale di logge o di spazi a pilotis, attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche.

Non è consentito il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico;

- c) la realizzazione o la modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge;
- d) realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'isolato preordinato, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio, il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dai condomini costituenti l'isolato preordinato.

5. Esclusivamente a seguito di interventi di totale demolizione e ricostruzione finalizzati prioritariamente a perseguire obiettivi di miglioramento della qualità edilizia, applicazione dei principi di edilizia sostenibile, adeguamento sismico e miglioramento acustico dei fabbricati, possono essere consentiti una tantum:

- a) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

b) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70.

Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile abitabile (Sua);

d) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere c) e d), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

6. Gli interventi di cui sopra, comportano:

- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;

- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;

- negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett. b) favoriscono l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività di servizio negli spazi situati a piano terreno.

Sulle proposte relative agli interventi di cui alla lett. a) e b) si pronuncia la Commissione Urbanistica, ove costituita, tenendo conto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dagli organismi tecnici e/o consultivi dell'Amm./ne Comunale.

~~6.~~ 7. Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq ~~48,00~~ **36,00** di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente punto 5 lett. a) e b).

~~7.~~ 8. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

~~8.~~ 9. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

10. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

**Art.134 – Isolati produttivi.**



## CAPO II – TESSUTI INSEDIATIVI

### Art.135 – Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati.

1. Sono le parti delle aree urbane, in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale o comunque una edificazione morfologicamente integrata e contigua a quella storica di impianto.

Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

I 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono tutti gli edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale, disciplinati dalle norme di classificazione del patrimonio edilizio.

Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale.

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

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

2. Ove compatibili con le norme di classificazione del patrimonio edilizio esistente, nei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati', e nel pieno rispetto della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato
- pubblici esercizi

3. Sono altresì consentite, le attività pubbliche o di interesse pubblico.

4. Sono altresì fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* delle presenti norme.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

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

Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici ricadenti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' garantiscono:

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

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei 'tessuti storici ed

edifici sparsi storicizzati' sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 8, i seguenti interventi:

**a)** interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129;

**b)** realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone.

Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

**c)** Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, possono installare sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo:

- i. gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.
- ii. In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superficie massima di 24,50 mq.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavolini e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

**d)** realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

**e)** realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; La realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. E' obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzii in particolare, i punti di ingresso e uscita della rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano.

Dovrà essere particolarmente curata la sistemazioni a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere.

**f)** sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

Gli accessi in ingresso e in uscita da tali aree dovranno essere coerenti con il sistema della viabilità preesistente e non potranno comportare modifiche alla viabilità comunale.

Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. Per gli interventi di cui alle lett.c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

7.All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione

8.Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max ~~60%~~ 75

0%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni delle presenti norme.

Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti un tantum fino al massimo del **10%** del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i

servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva dell'immobile per 20 anni.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq **36,00** di superficie utile lorda (Sul) per edificio;  
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.  
Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

9. In presenza di 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:

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

Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.

#### **Art.136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati**

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano prevalentemente tramite l'isolato i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria.

All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati due classi di isolati: "isolati" e "isolati di riconversione funzionale", quest'ultimi individuati sulla base dell'indagine di ricognizione sulla presenza di seconde case, dove conformemente al Piano Strutturale è perseguito l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (secondo case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo;

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

~~Ove il Regolamento Urbanistico non ha indicato la perimetrazione per isolato gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, sono quelli previsti dall'articolo 131 con esclusione della Ristrutturazione edilizia 'R4' Art.25 comma 1.4'~~

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

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

Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del 10% del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva per 20 anni.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, possono installare sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo:

- 1) gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.
- 2) In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superficie massima di 24,50 mq. Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavolini e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

4. In presenza di 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:

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

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

Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico, nonché le prescrizioni contenute nell'allegato "B" al Regolamento Edilizio: "Regolamento Unico per l'installazione delle opere precarie e dei complementi di arredo e di pubblicitaria"

#### **Art.137 – Tessuti preordinati.**

1. Vi ricadono plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione., prevalentemente però sono aree di formazione recente nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento attuativo unitario.

All'interno dei 'tessuti preordinati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.

2. Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del 10% del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva per 20 anni.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq **36,00** di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

3. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.

In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superficie massima di 24,50 mq.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

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

#### **Art.138 – Tessuti del lungomare.**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi costituiti dalle "baracche" poste sul fronte mare e dai fabbricati, con tipologie dalla villa al condominio popolare, compresi negli isolati posti fra Via Merloni ed il Viale Italia in tale area sono prevalenti le funzioni rilegate al turismo balneare, in stretta connessione con il sistema degli arenili e dei percorsi pedonali che costituiscono i settori di collegamento al mare

2. All'interno dei 'tessuti del lungomare', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati al riordino ed alla riqualificazione dei fabbricati esistenti e delle loro aree di pertinenza, con particolare attenzione agli immobili comunemente denominati "baracche", quali testimonianza di un'architettura spontanea unica nel suo genere.

Per quegli edifici che, al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico, hanno destinazione di stabilimento balneare prevalgono, ove in contrasto con quanto riportato nei comma successivi, le disposizioni riportate al Titolo VI delle presenti Norme.

3. Ove compatibili con le norme di classificazione del patrimonio edilizio esistente, nei 'tessuti del lungomare' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- direzionale;
- commerciale;
- artigianale;
- pubblica o d'interesse pubblico.

La destinazione d'uso artigianale è riferita ad artigianato non nocivo e/o molesto, quali piccoli laboratori per la lavorazione del vetro, delle ceramiche dei minerali o altro, nel rispetto delle normative vigenti in materia d'inquinamento acustico e ambientale.

4. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" delle presenti norme.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5. Sono altresì consentiti:

- le attività pubbliche o di interesse pubblico

6. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti gli interventi urbanistico-edilizi ammessi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

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

7. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree, sono di:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno garantire il mantenimento degli elementi di particolare pregio e le caratteristiche del tessuto edilizio rappresentati, sul lato strada, da aree verdi e giardini e, sul lato mare, dalle caratteristiche verande.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel cambio di destinazione d'uso degli edifici di pregio, prevedendo attività per le quali non è necessario compromettere l'aspetto esteriore o modificare in modo sostanziale le aree di pertinenza.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, è possibile tra le categorie ammesse ed individuate precedentemente.

Il mutamento della destinazione è attuabile, con interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle tipologie e dei materiali previsti dalla presente normativa.

Per mutamento della destinazione d'uso si intende la modifica dell'uso in atto anche per parti o porzioni minime di superficie dell'unità immobiliare.

8. Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti a tantum fino al massimo del 10% del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva per 20 anni.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

9. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.

In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superficie massima di 24,50 mq.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

10. Oltre quanto sopra indicato in merito agli interventi edilizi si precisa quanto segue:

- Esecuzione di scavi:

Sono ammessi esclusivamente gli scavi necessari alla realizzazione delle fondazioni dei fabbricati o per l'alloggiamento d'impianti strettamente a servizio dell'abitazione previa redazione e deposito di apposita relazione geologica che ne definisca le modalità.

E' fatto divieto assoluto di realizzare pozzi e di prelevare acqua dal sottosuolo.

Confini di proprietà e accessi al mare : I confini di proprietà sono quelli definiti catastalmente e rilevabili nelle planimetrie dei fogli catastali. I lotti in uso ai privati, sui quali è possibile intervenire, sono riferibili alla particella catastale, ad eccezione delle aree dove esistono gli accessi al mare individuati quali invarianti strutturali i quali sono quindi da considerarsi prescrittivi in merito al numero, alla dimensione ed alla localizzazione. Sono vietati gli interventi che alterino, ostruiscano o modifichino, anche parzialmente, le dimensioni minime ed il numero degli accessi al mare.

- Distanze dai confini:

In considerazione della configurazione planimetrica e del tessuto edilizio esistente, si definiscono: confine stradale, quello a delimitazione con la viabilità urbana;

- confine laterale, quello pressoché perpendicolare alla linea di costa;

- confine spiaggia, quello a delimitazione con l'arenile.

Le distanze del presente articolo sono relative ad interventi di ristrutturazione edilizia:

la distanza minima dal confine stradale, riferita al fabbricato principale, non potrà essere inferiore a quella attualmente esistente salvo quanto specificato in merito alla esecuzione degli scavi.

Il filo fisso evidenziato rappresenta anche il limite su cui apporre recinzioni esterne;

la distanza minima dal confine stradale, quando l'intervento interessa più lotti confinanti, è data dalla media delle distanze esistenti riferite ai singoli fabbricati salvo quanto specificato in merito alla esecuzione degli scavi.

le distanze minime dal confine laterale e dal confine spiaggia, sono quelle attualmente esistenti.

Alle distanze sopra riportate sono ammesse deroghe in relazione alla ridefinizione delle strutture esistenti mediante progettazione volta alla ricostruzione dell'organismo edilizio originario. In tal caso la progettazione dovrà essere debitamente documentata a dimostrazione dell'esistenza di quanto proposto.

- Altezza dei fabbricati:

le altezze definite, si riferiscono ad interventi di ristrutturazione edilizia sul singolo fabbricato, o su più fabbricati ed aree contigue:

l'altezza in gronda, misurata dalla quota del marciapiede stradale al punto d'incontro tra la parete verticale e l'intradosso del solaio di copertura, non potrà superare la misura dello stato attuale. Incrementi d'altezza sono previsti solamente ai fini del rispetto del regolamento edilizio.

l'altezza all'estradosso del colmo di copertura, per falde inclinate, misurata dalla quota del marciapiede stradale, non potrà superare la misura del colmo dello stato attuale, o nel caso d'incrementi dell'altezza in gronda, di cui al punto a), quella derivante dal dislivello, ottenuto definendo come limite massimo per ciascuna falda, una pendenza pari al 30%;

l'altezza massima del colmo attuale del fabbricato o quella derivante da necessità d'incremento relativo alla destinazione d'uso, non potrà in ogni caso essere superata da strutture fisse o impianti tecnologici a servizio del fabbricato, quando questi per dimensione forma e colore, siano di disturbo e non integrati nell'ambiente circostante.

- Superfici e volume degli edifici:

incrementi della superficie coperta e del volume, oltre a quanto previsto dal R.E.C., sono ammessi relativamente agli interventi per adeguamenti igienico sanitari e per il superamento delle barriere architettoniche nel rispetto del limite massimo di mq.5,00 di superficie e di mc.15,00 di volume.

- Verande, aggetti e soppalchi:

Le verande esistenti dovranno essere mantenute ripristinando i caratteri fondamentali e tipici di tali strutture.

E' vietata la trasformazione e la chiusura anche parziale delle verande nonché la messa in opera di grigliati o altre parziali tamponature a perimetro dei terrazzi o delle verande.

In fase di ristrutturazione o manutenzione del fabbricato, la copertura della veranda, qualora risulti alterata o modificata nei suoi caratteri principali, dovrà essere progettata in struttura lignea e con manto di copertura in laterizio, lamiera grecate, o altro materiale idoneo debitamente descritto e rappresentato in fase progettuale, nel rispetto e ripristino dei caratteri originali.

La gronda e gli aggetti delle coperture dei fabbricati dovranno essere realizzati esclusivamente in legno o in struttura di legno ovvero con travetti in c.a. precompresso riconducibile, per forma e colori, alla tipologia di gronda od aggetto in legno.

Sono vietate le gronde e gli aggetti in cemento armato a vista.

Gli aggetti delle coperture non potranno superare la dimensione di cm.50,00 e la loro proiezione a terra dovrà essere compresa all'interno del lotto catastale di riferimento.

Tende parasole e pergolati, esclusivamente in aggetto, si potranno mettere in opera, solamente sul fronte lato strada, a copertura massima del 10% degli spazi interni al lotto di pertinenza.

- Coperture:

E' vietata la trasformazione delle coperture a falde inclinate dei fabbricati in coperture piane.  
E' ammessa invece la trasformazione di coperture piane in coperture a falde inclinate la cui pendenza massima non potrà superare il 30%.  
La tipologia ed il disegno della copertura, possono subire limitate modifiche, in funzione di necessità tecniche o adeguamento dei locali sottostanti o a seguito di un generale riordino.

- Manufatti temporanei:

E' vietata l'installazione di manufatti temporanei nelle corti, nelle verande e nelle terrazze dei fabbricati laddove non siano presenti attività commerciali e/o turistiche.

E' ammessa l'installazione temporanea di sistemi anti-intrusione a salvaguardia delle verande che non comportino il tamponamento delle medesime e permettano comunque la lettura dell'insieme architettonico e siano realizzate esclusivamente in ferro color ghisa.

#### **Art.139 –Tessuti con funzione prevalentemente produttiva.**

1.Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo artigianale, in prevalenza realizzate nel corso degli anni '60 e '70 del XX secolo, nelle quali alle tipologie edilizie destinate alla produzione industriale ma prevalentemente artigianale, dove fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata, a cui recentemente nei lotti liberi si sono aggiunti complessi indipendenti ad uso residenziale e/o uffici.

Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva fra loro disomogenei.

Si riscontra la mancanza di attività terziarie, pubblici esercizi, attività artigianali e di servizio.

I tessuti con funzione prevalentemente produttiva di cui al presente articolo, sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000,così come le specifiche porzioni dei tessuti produttivi di tipo promiscuo, sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

2.All'interno dei 'tessuti con funzione prevalentemente produttiva' sono individuati due classi di isolati : "isolati produttivi" e "isolati produttivi di riqualificazione" .

3.All'interno dei tessuti con funzione prevalentemente produttiva gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento degli equilibri insediativi
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza e l'artigianato.

4. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.

In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superficie massima di 24,50 mq.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq **36,00** di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

5.Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT



n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionali che, previo parere della competente A.S.L. e del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, potrà derogare dai parametri fissati per le altezze dei vani commerciali e per l'aero-illuminazione degli medesimi.

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

## **CAPO III– DISCIPLINA DEL VERDE E DEI SUOLI PREVALENTEMENTE INEDIFICATI**

### **TITOLO IX – AREE PER USI SPECIALISTICI**

### **TITOLO X – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**

#### **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI PER IL TERRITORIO RURALE**

#### **CAPO II – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE IN SISTEMI E SUB-SISTEMI, IN ZONE A PREVALENTE ED ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA.**

#### **CAPO III – INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE ORDINARI E SPECIALI**

#### **CAPO IV – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEI SISTEMI E SUB-SISTEMI.**

#### **CAPO V – DISPOSIZIONI COMUNI**

**Art.167 – Catalogazione del patrimonio edilizio nel territorio rurale.**

**Art.168 – Criteri generali per gli interventi edilizi nel territorio rurale.**

**Art.169 – Nuove abitazioni rurali, definizione e dimensionamento.**

**Art.170 – Annessi Agricoli per l'azienda agricola.**

**Art.171 – Annessi Agricoli per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole.**

**Art.172 – Serre fisse, serre temporanee e stagionali.**

**art.173 – Opere precarie dell'azienda agricola.**

**Art.174 – Annessi per aziende agricole con superfici inferiori ai minimi.**

1.La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici minime fondiarie come indicate nelle presenti norme, nel caso di aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle vigenti disposizioni, di allevamento di equini, fauna selvatica, di ovicaprini, di api, di chioccioline, di lombrichi, di cinotecnica e acquacoltura.

La prevalenza dell'attività si intende verificata quando tale attività determina almeno i due terzi del prodotto lordo vendibile<sup>7</sup>.

La costruzione di tali annessi, non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie, deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle disposizioni

---

<sup>7</sup> Chiarimento riportato, all'art.5, comma 1, del D.P.G.R. 9 febbraio 2007 , n. 5/r "Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III(il territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (norme per il governo del territorio).

delle vigenti normative, con particolare riferimento alla L.R.T. 1/05 e relativo regolamento di attuazione.<sup>8</sup>

2.La realizzazione di tali annessi agricoli, non è soggetta alla presentazione del programma aziendale<sup>9</sup>, ma è subordinata alla presentazione di:

- una relazione dettagliata che indichi la titolarità del richiedente, il periodo di installazione, le motivate esigenze di realizzazione;
- elaborati grafici di dettaglio che riportino le caratteristiche e le dimensioni del manufatto da realizzare;
- l'impegno, da stipulare con atto d'obbligo registrato e trascritto a cura del comune e a spese del richiedente ove venga precisato di: della rimozione del manufatto realizzato al cessare dell'attività o anche in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- le relative idonee forme di garanzia per la rimozione del manufatto allo scadere del periodo ammesso; non modificare la destinazione d'uso agricolo dell'annesso; non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva è le costruzioni stesse sono riferite.

3.In particolare, oltre quanto sopra, per l'attività dell'allevamento dei cavalli e di maneggio, l'azienda agricola dovrà presentare un piano unitario di utilizzazione dell'intera area che dovrà contenere, la completa definizione e la descrizione dell'area destinata alle attrezzature e al maneggio, con il rilievo dello stato di fatto degli edifici e della vegetazione, nonché dei vincoli eventuali.

4.Per tali attività è favorito il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente anche con cambio di destinazione d'uso.Compatibilmente alla presenza di vincoli, eventuali nuovi manufatti non potranno incidere sulla sagoma dei crinali; non potranno essere costituiti da più di un piano fuori terra; i materiali e le tipologie dovranno essere consoni alle caratteristiche proprie dell'area.

5.Tutti gli elementi accessori e di arredo dovranno essere specificatamente previsti e progettati quanto a localizzazione, tipologia, uso dei materiali e colori.I manufatti esistenti realizzati con materiali non tradizionali, dovranno essere sostituiti o schermati con idonee essenze arboree autoctone o naturalizzate.

#### **Art.175 – Attività integrative e attività ricettive del territorio rurale.**

#### **Art.176 – Strutture pertinenziali per le pratiche sportive: piscine, campi da tennis e altro.**

#### **Art.177 – Recinzioni e accessibilità ai terreni, ricovero dei cani.**

1.Le recinzioni sono sempre ammesse per le attività agricole o di allevamento, fermo restando che deve essere sempre garantita l'attraversabilità delle strade, l'accessibilità agli insediamenti e ai beni architettonici.Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in pali di legno e rete o anche in filagne di legno, montate alla maremmana o a croce di S.Andrea.Per particolari esigenze, rilegate alla protezione degli animali o delle colture esistenti, debitamente attestate, le recinzioni potranno essere realizzate anche con paletti in ferro e rete.

Per il ricovero dei cani del cane, (fino ad un massimo di 4 animali, ( regolarmente denunciati ed iscritti all'anagrafe canina), sono ammessi interventi specificatamente finalizzati a garantirne idoneo ricovero, benessere, protezione e possibilità di movimento in completa sicurezza.

Tali opere, necessarie a custodirli con le finalità di cui sopra, ~~consistono in~~ costituiscono aree attrezzate senza fini di lucro, dotate di sistemazioni di spazi esterni, consistenti in:

- :a) Area di sgambamento, costituita da una recinzione in paletti in legno o in ferro con diametro di limitate dimensioni, semplicemente infissi al terreno senza l'ausilio di fondazioni o l'uso di ulteriori opere edili, collegati da rete metallica verticale e orizzontale, con funzione di contenimento e protezione degli animali;
- b) Cucce di limitate dimensioni necessaria ad ospitare l'animale, che dovranno essere semplicemente appoggiate al suolo;

<sup>8</sup> Chiarimento riportato, all'art.5, comma 2, del D.P.G.R. 9 febbraio 2007 , n. 5/r "Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III(il territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (norme per il governo del territorio).

<sup>9</sup> Chiarimento riportato dall' Art. 41, comma 7 , della LRT 1/05.

c) box chiuso per la conservazione dei medicinali e i mangimi o per la cura dei cuccioli, di altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura e della superficie utile lorda massima di 2,00 mq, che dovrà essere semplicemente appoggiato al suolo;

c) ~~telo ombra o cannucciato~~ Copertura, a protezione delle cuce sottostanti, costituita da teli o elementi rigidi impermeabili appoggiati su pilastri in legno, semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie.

La copertura a protezione delle cuce sottostanti, dovrà essere aperta su tutti e quattro i lati e della superficie coperta massima di mq 20, con altezza massima in gronda ml. 2,10. Dovrà essere adeguatamente integrata con il paesaggio rurale, collocata nei luoghi meno visibili e impattanti.

Per la copertura è vietato l'uso di materiale di recupero costituito da lamiere in bandoni o di qualsiasi altro materiale dello stesso tipo.

d) deposito sul suolo all'interno dell'area recintata di ghiaia o pietrisco per migliorare il drenaggio.

Con finalità del miglioramento igienico sanitario dell'area e di salubrità per gli animali, è ammesso in prossimità del ricovero, anche il semplice posizionamento su letto di sabbia o di inerti di lastre di cemento, che non dovranno essere murate o gettate in opera

Tali interventi, al fine di limitare l'impatto sul paesaggio, sono limitati ad un solo ricovero per singolo appezzamento di proprietà, e dovranno, nella installazione della recinzione, limitare, il numero dei pali e la relativa altezza a 2,50 metri, evitare reti metalliche arrugginite e colorate con colori vistosi e riflettenti.

~~La massima superficie di ingombro di tali interventi è per un massimo di 4 mq per ogni cane ospitato e utilizzabile per il ricovero dei cani è fino ad un massimo di 20 mq complessivi, di cui soltanto la metà protetti da telo ombra o cannucciato che potranno essere coperti per fornire riparo ed ombra alle cuce degli animali, nel rispetto delle condizioni sopra descritte.~~

2. Nelle aree frazionate per uso ortivo, le recinzioni dovranno essere realizzate con l'ausilio di siepi e pali in legno semplicemente infissi nel terreno e rete a maglia sciolta.

3. Nelle aree che ricadono negli ambiti A1, A2, B di rischio idraulico non sono consentite recinzioni con elementi di muratura.

**Art.178 – Il sistema della viabilità minore e vicinale nel territorio rurale.**

**Art.179 – Percorsi pedonali, ciclabili, ippovie nel territorio rurale.**

**Art.180 – Sistemi vegetazionali e tutela del verde**

**Art.181 – Manufatti per attività faunistico- venatorie e volumi tecnici per impianti tecnologici.**

## **TITOLO XI – NORME TRANSITORIE E FINALI**

## **TITOLO XII – TABELLE RIASSUNTIVE DEL DIMENSIONAMENTO**