



# COMUNE DI SCARLINO

Provincia di Grosseto

## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

finalizzata alla redazione del Piano Complesso del Puntone

### Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani  
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

#### Collaboratori:

Arch. PierMichele Malucchi  
Arch. Emanuela Vigneri  
Dott.ssa Maria Grazia Basile

### Indagini agronomiche e forestali

Dott. Francesco Lunardini



### Indagini geologiche ed idrauliche

Dott. Fabrizio Fanciulletti - Geologo  
Prof. Stefano Pagliara - Ingegnere idraulico

#### *Sindaco:*

Maurizio Bizzarri

#### *Assessore all'Urbanistica:*

Marcello Stella

#### *Responsabile del Procedimento:*

Arch. Patrizia Duccini

#### *Garante della Comunicazione:*

Dott.ssa Simonetta Radi



**VARIANTE AL R.U. VIGENTE  
FINALIZZATA ALL'ADEGUAMENTO  
DELLA VARIANTE AL R.U. APPROVATA  
CON D.C.C. N.3 DEL 23/1/2014  
ALLA L.R. 65/2014 E AL NUOVO PIT/PPR/2015**

Progettazione Urbanistica  
Arch. Graziano Massetani

Indagini geologiche di supporto  
Dott. Fabrizio Fanciulletti - Geologo

Responsabile del Procedimento  
Arch. Patrizia Duccini

Garante dell'Informazione e della Partecipazione  
Dott.ssa Roberta Pireddu



Adozione: n°16 del 26/07/2017

Data: Novembre 2017

Approvazione:

Documento

**TAV.**  
**8**

Norme Tecniche di Attuazione  
N.T.A.

Modificate a seguito della variante di adeguamento alla L.R.65/14 e al PIT/PPR/2015



# **COMUNE DI SCARLINO**

Provincia di Grosseto

**Variante REGOLAMENTO URBANISTICO finalizzata  
alla redazione del Piano Complesso d'Intervento  
del Puntone**

## **Norme Tecniche di Attuazione N.T.A.**

Novembre 2017

modifiche a seguito del contributo della Provincia di Grosseto

**testo modificato in rosso - ~~testo eliminato~~**



## **Indice**

|                                                                                                                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITOLO I - NORME GENERALI.....</b>                                                                                                                                              | <b>7</b>  |
| <i>Art. 1 - Finalità e contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico. ....</i>                                                                                               | <i>7</i>  |
| <i>Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi. ....</i>                                                                                                                          | <i>7</i>  |
| <i>Art. 3 - Statuto del Territorio del Piano Strutturale: Invarianti Strutturali che interessano la Variante al R.U.....</i>                                                       | <i>8</i>  |
| <i>Art. 4 - Vincoli imposti da normative sovraordinate e vincoli urbanistici.....</i>                                                                                              | <i>10</i> |
| 4.1 - VINCOLI MONUMENTALI, PAESAGGISTICI, AMBIENTALI E ARCHEOLOGICI.....                                                                                                           | 11        |
| 4.2 - VINCOLO IDROGEOLOGICO. ....                                                                                                                                                  | 12        |
| 4.3 - VINCOLI DERIVANTI DALLA PRESENZA DI ELETTRODOTTI. ....                                                                                                                       | 12        |
| 4.4 - VINCOLI URBANISTICI. ....                                                                                                                                                    | 13        |
| <i>Art. 5 - Accessibilità urbana dell'area interessata dalla Variante al R.U.....</i>                                                                                              | <i>13</i> |
| <i>Art. 6 Perimetro delle aree soggette alla Variante al R.U. e al P.C.I. del Puntone.....</i>                                                                                     | <i>13</i> |
| <i>Art. 7 - Elaborati della Variante al Regolamento Urbanistico. ....</i>                                                                                                          | <i>14</i> |
| <b>TITOLO II - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL R.U. ....</b>                                                                                                                          | <b>16</b> |
| <b>CAPO 1 - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI ED ALLA VALORIZZAZIONE DEI BENI STORICI, ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI.....</b> | <b>16</b> |
| <i>Art. 8 - Modalità di attuazione della variante al R.U. ....</i>                                                                                                                 | <i>16</i> |
| 8.1 - LA PEREQUAZIONE URBANISTICA. ....                                                                                                                                            | 16        |
| 8.2 - CARATTERISTICHE DEI PIANI ATTUATIVI. ....                                                                                                                                    | 18        |
| 8.3 - PIANI COMPLESSI D'INTERVENTO ....                                                                                                                                            | 19        |
| 8.4 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA.....                                                                                                                                  | 20        |
| 8.5 - PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI.....                                                                                                                                           | 20        |
| <i>Art. 9 - Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.....</i>                                                                                                     | <i>22</i> |
| <i>Art. 10 - Definizioni per l'attuazione della variante al R.U.....</i>                                                                                                           | <i>22</i> |
| 10.1 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI. ....                                                                                                                                                 | 22        |
| 10.2 - ALTEZZA DEI LOCALI. ....                                                                                                                                                    | 23        |
| 10.3 - ALTEZZA MASSIMA (H MAX). ....                                                                                                                                               | 24        |
| 10.4 - DISTANZA DALLE STRADE (Ds). ....                                                                                                                                            | 25        |
| 10.5 - DISTANZA DAI FABBRICATI (Df). ....                                                                                                                                          | 25        |
| 10.6 - DISTANZA DAI CONFINI (Dc). ....                                                                                                                                             | 26        |
| 10.7 - DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA( Dz). ....                                                                                                                                      | 27        |
| 10.8 - ESERCIZIO DI VICINATO. ....                                                                                                                                                 | 27        |
| 10.9 - LOGGIA. ....                                                                                                                                                                | 27        |
| 10.10 - LOTTO DI INTERVENTO. ....                                                                                                                                                  | 27        |
| 10.11 - MEDIA STRUTTURA DI VENDITA. ....                                                                                                                                           | 28        |
| 10.12 - PERTINENZE.....                                                                                                                                                            | 28        |
| 10.13 - PIANO DI EDIFICIO. ....                                                                                                                                                    | 29        |
| 10.14 - PIANO FUORI TERRA. ....                                                                                                                                                    | 29        |
| 10.15 - PIANO SEMINTERRATO. ....                                                                                                                                                   | 29        |
| 10.16 - PIANO INTERRATO.....                                                                                                                                                       | 30        |
| 10.17 - PORTICATO. ....                                                                                                                                                            | 30        |
| 10.18 - RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.). ....                                                                                                                                         | 30        |
| 10.19 - RAPPORTO DI PERMEABILITÀ FONDIARIA (R.P.F.). ....                                                                                                                          | 30        |
| 10.20 - SOPPALCO.....                                                                                                                                                              | 30        |
| 10.20 BIS - SUPERFICIE AERO-ILLUMINANTE. ....                                                                                                                                      | 30        |
| 10.21 - SUPERFICIE COPERTA (S.C.). ....                                                                                                                                            | 31        |
| 10.22 - SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.). ....                                                                                                                                          | 31        |
| 10.23 - SUPERFICIE PERMEABILE (S.P.). ....                                                                                                                                         | 31        |
| 10.24 - SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.). ....                                                                                                                                       | 31        |
| 10.25 - SUPERFICIE UTILE LORDA ( S.U.L.). ....                                                                                                                                     | 31        |
| 10.26 - SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA (S.U.L. MAX).....                                                                                                                           | 32        |

|                                                                                                                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 10.27 - SUPERFICIE UTILE NETTA (S.U.N.).                                                                                                                                                        | 32        |
| 10.28 - SUPERFICIE DI VENDITA (S.V.).                                                                                                                                                           | 32        |
| 10.29 - VANO SCALA.                                                                                                                                                                             | 32        |
| 10.30 - VOLUME.                                                                                                                                                                                 | 33        |
| 10.31 - VOLUME TECNICO.                                                                                                                                                                         | 33        |
| <i>Art. 11 - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d'uso (piano delle funzioni).</i>                                             | 33        |
| <i>Art. 12 - Infrastrutture per la mobilità.</i>                                                                                                                                                | 35        |
| 12.1 - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE.                                                                                                                                               | 35        |
| 12.1.1 - Strade extraurbane secondarie.                                                                                                                                                         | 35        |
| 12.2 - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE COMUNALE.                                                                                                                                                    | 35        |
| 12.2.1 - Strade urbane principali.                                                                                                                                                              | 35        |
| 12.2.2 - Strade urbane di quartiere.                                                                                                                                                            | 36        |
| 12.2.3 - Percorsi ciclopedonali.                                                                                                                                                                | 36        |
| 12.2.4 - Distanza delle costruzioni dalle strade.                                                                                                                                               | 37        |
| 12.3 - PARCHEGGI PUBBLICI.                                                                                                                                                                      | 38        |
| 12.4 - PARCHEGGI PRIVATI E PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO.                                                                                                                                   | 38        |
| <i>Art. 13 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.</i>                                                                                                                                  | 41        |
| 13.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MA.O).                                                                                                                                                           | 41        |
| 13.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MA.S.).                                                                                                                                                      | 43        |
| 13.3 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.                                                                                                                                                     | 45        |
| 13.3.1 - Restauro Architettonico (Re.A.).                                                                                                                                                       | 46        |
| 13.3.2 - Risanamento Conservativo (Ri.C.).                                                                                                                                                      | 47        |
| 13.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RS.E.).                                                                                                                                                       | 48        |
| 13.5 - ADDIZIONE VOLUMETRICA (AD.V.).                                                                                                                                                           | 50        |
| 13.6 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SO.E.).                                                                                                                                                           | 51        |
| 13.7 - DEMOLIZIONE EDILIZIA (DE.E.).                                                                                                                                                            | 51        |
| 13.8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RS.U.).                                                                                                                                                    | 51        |
| 13.9 - NORME GENERALI.                                                                                                                                                                          | 52        |
| <i>Art. 14 - Patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico e/o ambientale, criteri di valutazione e modalità di intervento.</i>                                                         | 52        |
| 14.1 - EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE E TESTIMONIALE.                                                                                              | 52        |
| 14.2 - SITI ARCHEOLOGICI E AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.                                                                                                                                      | 53        |
| 14.3 - PRESCRIZIONI TECNICHE PER INTERVENTI SU EDIFICI DI PREGIO STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE.                                                                                          | 53        |
| <b>CAPO 2 - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA SOSTENIBILITÀ E ALLA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA VARIANTE R.U. E ALLA TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE....</b> | <b>58</b> |
| <i>Art. 15 - Campo di applicazione.</i>                                                                                                                                                         | 58        |
| 15.1 - RISORSA IDRICA, ACQUEDOTTO E DEPURAZIONE.                                                                                                                                                | 58        |
| 15.1.1 - Prescrizioni relative alle reti acquedottistiche e fognarie.                                                                                                                           | 58        |
| 15.1.2 - Misure generali di salvaguardia delle aree di pertinenza fluviale.                                                                                                                     | 59        |
| 15.1.3 - Disposizioni per la salvaguardia degli acquiferi.                                                                                                                                      | 60        |
| 15.1.4 - Disposizioni per la salvaguardia delle fonti, sorgenti e pozzi.                                                                                                                        | 60        |
| 15.1.5 - Disposizioni per la salvaguardia delle sorgenti e pozzi termali.                                                                                                                       | 61        |
| 15.2 - ARIA E CLIMA ACUSTICO.                                                                                                                                                                   | 61        |
| 15.3 - ENERGIA.                                                                                                                                                                                 | 61        |
| 15.4 - SUOLO E SOTTOSUOLO.                                                                                                                                                                      | 62        |
| 15.5 - PAESAGGIO.                                                                                                                                                                               | 62        |
| 15.5.1 - Patrimonio costiero.                                                                                                                                                                   | 63        |
| 15.5.2 - Visuali panoramiche.                                                                                                                                                                   | 64        |
| 15.6 - RIFIUTI.                                                                                                                                                                                 | 64        |
| 15.7 - RADIAZIONI NON IONIZZANTI.                                                                                                                                                               | 65        |
| 15.8 - RISORSE NATURALI E BIODIVERSITÀ.                                                                                                                                                         | 65        |
| 15.8.1 - Tutela della vegetazione dei corsi d'acqua e degli ambienti umidi.                                                                                                                     | 66        |

|                                                                                                                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 15.8.2 - Vegetazione ed elementi del paesaggio agrario .....                                                                                                    | 67        |
| 15.8.3 - Tutela specifica.....                                                                                                                                  | 68        |
| Art. 16 - Contenimento dei consumi energetici.....                                                                                                              | 68        |
| Art. 17 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e vulnerabilità della falda.....                                           | 69        |
| 17.1 - AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA .....                                                                                                                 | 69        |
| 17.2 - AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA .....                                                                                                                      | 72        |
| 17.3 - VULNERABILITÀ DELLA FALDA.....                                                                                                                           | 79        |
| 17.4 - PERICOLOSITÀ SISMICA .....                                                                                                                               | 80        |
| 17.5 - CLASSIFICAZIONE DELLA FATTIBILITÀ .....                                                                                                                  | 81        |
| <b>TITOLO III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO.....</b>                                                                                                              | <b>85</b> |
| <b>CAPO I - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE AL RU.....</b>                                                                                                | <b>85</b> |
| Art. 18 - Ambito di applicazione della Variante al RU e criteri di perimetrazione .....                                                                         | 85        |
| <b>CAPO 2 - AMBITO URBANO DELLA VARIANTE AL RU .....</b>                                                                                                        | <b>86</b> |
| Art. 19 - Ambito urbano della Variante al RU.....                                                                                                               | 86        |
| 19.1 - ZONE C3: AREE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE E TURISTICO-RICETTIVO<br>SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI. .... | 87        |
| 19.2 - ZONE F1: AREE DESTINATE A VERDE E ATTREZZATURE PUBBLICHE. ....                                                                                           | 88        |
| 19.3 - ZONE P: AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO. ....                                                                                      | 89        |
| <b>CAPO 3 - AMBITO AGRICOLO PERIURBANO DELLA VARIANTE AL RU .....</b>                                                                                           | <b>89</b> |
| Art. 20 - Ambito agricolo periurbano della Variante al RU .....                                                                                                 | 89        |
| Art. 21 - Stralciato .....                                                                                                                                      | 90        |
| Art. 22 - Stralciato .....                                                                                                                                      | 90        |
| Art. 23 - Stralciato .....                                                                                                                                      | 90        |
| Art. 24 - Stralciato .....                                                                                                                                      | 90        |
| <b>CAPO 4 - DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL RU E SALVAGUARDIE.....</b>                                                                                        | <b>91</b> |
| Art. 25 - Parametri urbanistici, dimensionamento e indirizzi progettuali .....                                                                                  | 91        |
| 25.1 - PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO.....                                                                                                             | 91        |
| Art. 26 - Norme transitorie e di salvaguardia.....                                                                                                              | 97        |



## TITOLO I - NORME GENERALI

### Art. 1 - Finalità e contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico.

1. La Variante al Regolamento Urbanistico ha come obiettivo la modifica del Regolamento Urbanistico vigente al fine di adottare e approvare ~~il nuovo Piano Complesso d'Intervento del Puntone~~ **i piani attuativi dei comparti individuati dalla variante al RU approvata con D.C.C. n.3 del 3/01/2014**
2. Il nuovo Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 28 del 13.07.2012 e Del. C.C. n. 54 del 30.11.2012 ~~ha individuato~~ **aveva individuato** nel Piano Complesso d'Intervento art.56 L.R.1/2005 lo strumento per l'attuazione delle previsioni urbanistiche dell'UTOE 3 Il Puntone "Città Porta a Mare", come già il Piano Strutturale precedente aveva individuato nel P.I.I. le modalità attuative delle previsioni urbanistiche del Sistema Insediativo del Puntone.
3. Il Piano Complesso d'Intervento ~~di cui la presente~~ **della Variante al R.U. approvata con D.C.C. n.3 del 3/01/2014** ~~costituisce~~ **costituiva** la parte urbanistica generale, si ~~pone~~ **poneva** in continuità, pur integrandolo alla luce del nuovo Piano Strutturale, del nuovo PTCP e del nuovo PIT regionale, con il precedente P.I.I. adottato ma non approvato ed in particolare con la Del. C.C. n.70/2006 dove venivano ridefiniti i dimensionamenti e le funzioni a seguito del bando pubblico espletato prima della adozione del P.I.I..
4. La ~~presente~~ Variante al R.U. **approvata con D.C.C. n.3 del 3/01/2014 era stata** redatta ai sensi dell'art.55 della L.R.1/2005 ~~interessa~~ **interessava**, in termini di nuove previsioni, le aree oggetto di trasformazione con Piano Complesso d'Intervento oltre ad alcune aree di connessione urbana destinate ad opere pubbliche, in parte inserite nel nuovo Piano Complesso ed in parte esterne ad esso, comunque all'interno dell'ambito urbano, mentre per le parti agricole periurbane contenute all'interno del perimetro frutto della sovrapposizione fra il Sistema insediativo del Puntone del precedente Piano Strutturale e del perimetro dell'UTOE 3 del Piano Strutturale vigente, ~~rimangono~~ rimanevano in vigore le norme di cui al Regolamento Urbanistico vigente, salvo il recepimento per tutte le aree sia agricole che urbane dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale vigente.
5. La Variante al RU vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 25.10.2002, finalizzata alla redazione del nuovo PCI del Puntone ~~persegue~~ **perseguiva** i seguenti obiettivi:
  - a) dare attuazione a quanto previsto dal nuovo Piano Strutturale per gli ambiti urbani del Puntone in continuità con il primo Piano Integrato d'Intervento adottato e mai approvato.
  - b) inquadrare il nuovo Piano Complesso nel contesto della zona del Puntone al fine di dare unitarietà urbanistica alle nuove previsioni, agli insediamenti esistenti e al nuovo Porto turistico in attuazione delle Strategie di Sviluppo e dello Statuto del Territorio del nuovo Piano Strutturale.

### Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi.

1. La Variante al Regolamento Urbanistico segue gli indirizzi programmatici e le prescrizioni del nuovo Piano Strutturale del Comune di Scarlino approvato con Del. C.C. n. 28 del 13.07.2012 e Del. C.C. n. 54

del 30.11.2012.

2. La variante al Regolamento Urbanistico è redatta con le modalità dell'art. 55 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i. e delle altre disposizioni statali e regionali vigenti in materia urbanistica.
3. Nelle zone sottoposte a vincoli sovraordinati, così come definiti all'art. 4, la realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto, oltre che delle norme tecniche della presente Variante anche delle disposizioni delle singole normative in materia (vincolo idrogeologico, vincolo risorse idriche, protezione delle bellezze naturali, artistiche e storiche, rispetto stradale, rispetto cimiteriale, servitù di elettrodotto, rischio idraulico, ecc.), recepite dalle presenti norme della variante al Regolamento Urbanistico per quanto riguarda la parte interessata dalla variante.
4. La variante al R.U. è conforme alla specifica disciplina dei beni paesaggistici di cui all'articolo 2, comma 6, lettera c) della "Disciplina" del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana.
5. La variante al R.U. è conforme alla disciplina dei beni paesaggistici definita dal P.T.C. della Provincia di Grosseto.
6. La variante al R.U. è conforme agli Indirizzi e allo Statuto del Territorio del Piano Strutturale vigente.
7. La variante al R.U. è conforme al Piano di Bacino Toscana Costa.
8. La variante al R.U. è soggetta a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.e.i. e a Valutazione di Incidenza ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.e.i., della Direttiva 92/43/CEE, della Dir. 2001/42/CEE e del D.P.R. 357/97.
9. Per quanto non espressamente stabilito dalla presente variante al R.U. si applica la vigente legislazione nazionale e regionale, che si intende interamente richiamata, e le N.T.A. del R.U. vigente.
10. Nell'ambito delle aree interessate dalla presente Variante le presenti norme sostituiscono quelle del RU vigente.

**Art. 3 - Statuto del Territorio del Piano Strutturale: Invarianti Strutturali che interessano la Variante al R.U.**

1. Il Piano Strutturale del Comune di Scarlino ha definito uno Statuto del Territorio costituito dalle Invarianti Strutturali e dalle prescrizioni urbanistiche e ambientali da rispettare nella gestione del territorio e negli interventi di trasformazione.
2. La Variante al R.U., nell'area interessata dalla stessa Variante, recepisce nella propria struttura normativa relativa al Territorio aperto e agli Insediamenti, le prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio del Piano Strutturale vigente, in particolare quelle definite agli artt.16-21 delle N.T.A. del P.S..
3. I vincoli di cui al successivo art.4 rientrano in buona parte, pur non esaurendole, all'interno delle Invarianti Strutturali; pertanto il rispetto delle prescrizioni scaturenti dalla presenza di vincoli sovraordinati, in particolare quelli di carattere ambientale e paesaggistico, costituisce attuazione dello Statuto del Territorio, così come il rispetto delle prescrizioni di carattere urbanistico e ambientale per il

territorio aperto, per gli insediamenti e per il patrimonio storico-architettonico contenute nelle presenti norme.

4. Le Invarianti Strutturali, compreso quelle derivate dalla presenza di vincoli definite dal P.S. e ricomprese nell'area oggetto di Variante al R.U., sono in larga parte illustrate nelle seguenti tavole grafiche:

- Tav. 3.1a – Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) – Ambito nord;
- Tav. 3.1b – Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) – Ambito centro;
- Tav. 3.1c – Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) – Ambito sud;
- Tav. 3.2a – Emergenze e Vincoli di natura paesaggistica e ambientale – Ambito nord;
- Tav. 3.2b – Emergenze e Vincoli di natura paesaggistica e ambientale – Ambito centro;
- Tav. 3.2c – Emergenze e Vincoli di natura paesaggistica e ambientale – Ambito sud;
- Tav. 3.3a – Reti infrastrutturali, tecnologiche e impiantistiche – Ambito nord;
- Tav. 3.3b – Reti infrastrutturali, tecnologiche e impiantistiche – Ambito centro;
- Tav. 3.3c – Reti infrastrutturali, tecnologiche e impiantistiche – Ambito sud;
- Tav. 3.4a – Invarianti Strutturali non ricomprese tra i vincoli e le Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.3.1-3.2-3.3: Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale “I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana” – Ambito nord;
- Tav. 3.4b – Invarianti Strutturali non ricomprese tra i vincoli e le Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.3.1-3.2-3.3: Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale “I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana” – Ambito centro;
- Tav. 3.4c – Invarianti Strutturali non ricomprese tra i vincoli e le Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.3.1-3.2-3.3: Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale “I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana” – Ambito sud;

5. Le Invarianti Strutturali desunte dal P.S., ricomprese nell'area oggetto di Variante al R.U., sono di seguito riportate:

- a) Gli insediamenti urbani di Scarlino come parte della Invariante Strutturale “La città policentrica toscana” (art.16 N.T.A. del P.S.):
  - Centro urbano Il Puntone;
- b) Le attività agricole e le attività integrative dell'agricoltura come parte della Invariante Strutturale “Il patrimonio collinare della Toscana” (art.18 N.T.A. del P.S.):
  - Il territorio aperto rurale;
  - Il territorio aperto complementare;
- c) La tutela della costa, il turismo ambientale e balneare, il porto turistico, come parte della Invariante

Strutturale “Il patrimonio costiero, insulare, e marino della Toscana” (art.19 N.T.A. del P.S.);

d) Il sistema infrastrutturale locale principale come parte della Invariante Strutturale “Sistema infrastrutturale unitario regionale” (art.20 N.T.A. del P.S.):

- Strade statali;
- Strade provinciali;
- Strade comunali principali;
- Strade comunali secondarie, di quartiere, vicinali, bianche e rurali;
- Reti, impianti tecnologici e servizi;
- Corridoio infrastrutturale;

e) Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale “I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana” (art.21 N.T.A. del P.S.):

- I beni storico-architettonici presenti al Catasto Leopoldino (1822-1825) e quelli successivi fino al 1939;
- I centri, i nuclei e i tessuti di pregio e singoli manufatti del patrimonio del patrimonio edilizio storico, compreso quelli della bonifica e quelli dell’archeologia industriale presenti al 1939;
- Le aree e i beni di interesse archeologico (Tipo A/B/C/D);
- I beni ambientali vincolati da leggi statali;
- Le coste, i rilievi, i boschi, fiumi e la zona umida con richiesta di riconoscimento RAMSAR;
- La viabilità storicizzata presente al 1939 come documento testimoniale dell’assetto storico del territorio anche per le nuove funzione che esso può svolgere ai fini dello sviluppo turistico;
- Il paesaggio inteso nella accezione più ampia sopra detta come conservazione di paesaggi tipici e come indirizzo di nuova progettualità urbanistica e architettonica consapevole, migliorativa e rispettosa dei luoghi;
- Le visuali panoramiche lungo strade pubbliche o di interesse pubblico sulle quali sono percepibili i valori paesaggistici suscettibili di diffusa fruizione e come tali da tutelare e valorizzare.

#### **Art. 4 - Vincoli imposti da normative sovraordinate e vincoli urbanistici.**

1. I vincoli imposti sull’area oggetto di Variante al R.U. da normative sovraordinate sono di diversa natura e finalità. In molti casi essi si sovrappongono; ciò dipende dal fatto che i singoli vincoli trattano tematiche diverse, che fanno riferimento a indirizzi e prescrizioni derivate da leggi e normative specifiche, che la stessa Variante al R.U. recepisce e fa proprie. Essi sono individuati cartograficamente nelle seguenti tavole:

Tav. 3.1a – Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) – Ambito nord;

Tav. 3.1b – Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) – Ambito centro;  
 Tav. 3.1c – Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) – Ambito sud;  
 Tav. 3.2a – Emergenze e Vincoli di natura paesaggistica e ambientale – Ambito nord;  
 Tav. 3.2b – Emergenze e Vincoli di natura paesaggistica e ambientale – Ambito centro;  
 Tav. 3.2c – Emergenze e Vincoli di natura paesaggistica e ambientale – Ambito sud;  
 Tav. 3.3a – Reti infrastrutturali, tecnologiche e impiantistiche – Ambito nord;  
 Tav. 3.3b – Reti infrastrutturali, tecnologiche e impiantistiche – Ambito centro;  
 Tav. 3.3c – Reti infrastrutturali, tecnologiche e impiantistiche – Ambito sud;

2. Essi si distinguono in: Vincoli monumentali, paesaggistici e ambientali; Vincoli idrogeologici; Vincoli delle risorse idriche; Fasce di rispetto degli elettrodotti; Vincoli urbanistici.

#### ***4.1 - Vincoli monumentali, paesaggistici, ambientali e archeologici.***

1. Sono ricompresi all'interno di tale categoria di vincoli i seguenti beni o aree:
  - a) I "Territori costieri" tutelati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 art. 142 comma 1 lettera a) ex L. 431/1985. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano detta materia, compreso le direttive di cui agli artt. 15 delle presenti norme.
  - b) I "Fiumi, Torrenti, Corsi d'acqua" tutelati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 art. 142 comma 1 lettera c) ex L. 431/1985. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano detta materia, compreso le direttive di cui agli artt. 15 delle presenti norme.
  - c) I "Parchi e riserve nazionali o regionali" tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera f) ex L.431/1985. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano detta materia, compreso le direttive di cui agli artt. 15 delle presenti norme
  - d) I "Territori coperti da foreste e boschi" tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera g) ex L.431/1985. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano detta materia, compreso le direttive di cui agli artt. 15 delle presenti norme.
  - e) Le "Zone umide" tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera i) ex L.431/1985. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano detta materia, compreso le direttive di cui agli artt.15 delle presenti norme.
  - f) Le "Zone di interesse archeologico" tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera m) ex L.431/1985. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano detta materia, compreso le direttive di cui agli artt.

15 delle presenti norme.

- g) Le “Aree di notevole interesse pubblico” sottoposte a vincolo paesaggistico tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 ex L. 1497/1939. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano detta materia, compreso le direttive di cui all’art. 15 delle presenti norme.
  - h) Gli “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” sottoposti a vincolo monumentale tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 128 ex L. 1089/1939. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano detta materia, compreso le direttive di cui agli art.15 delle presenti norme.
- 2. Sulle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e ambientale gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva autorizzazione paesaggistica in base al tipo di intervento secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
  - 3. Il nuovo Regolamento Urbanistico in attuazione del nuovo Piano Strutturale effettuerà una esatta ricognizione dei beni immobili sottoposti a vincolo monumentale iscritti negli elenchi del PTC provinciale ai sensi dell’art. 1 bis della Legge 431/1985.
  - 4. Le permanenze storico-culturali e architettoniche, individuate nelle tavole sopra elencate, iscritte negli elenchi del PTC provinciale ai sensi dell’art. 1 bis della Legge 431/1985, possono ricomprendere beni che hanno caratteristiche diverse e che quindi sono suscettibili di essere modificati tramite accordo tra Amministrazione Comunale, Amministrazione Provinciale e Soprintendenza competente. In caso di modificazioni, queste potranno essere recepite dalla Amministrazione Comunale, e considerate in tal modo all’interno del RU, senza che questo costituisca Variante al PS.

#### ***4.2 - Vincolo idrogeologico.***

- 1. Sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni ricompresi nelle zone individuate ai sensi del R.D. del 30 dicembre 1923 n. 3267, nonché i terreni ricoperti da boschi ai sensi dell’art. 37 della L.R. del 21 Maggio 2000 n. 39 (Legge forestale della Regione Toscana) e s.m.e.i.. Sulle aree sottoposte a vincolo idrogeologico gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva autorizzazione/dichiarazione in base al tipo di intervento secondo quanto previsto dalla L.R. 39/2000 e dal Regolamento forestale di attuazione nonché dai regolamenti provinciali e comunali vigenti.
- 2. Nel territorio comunale di Scarlino ed in particolare nell’area interessata dalla Variante al R.U. sono ricomprese aree ricadenti in vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e aree ricoperte da boschi ai sensi della L.R. 39/2000, così come evidenziato nelle Tavole 3.2a, b, c.

#### ***4.3 - Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti.***

- 1. Per i vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti e le relative fasce di rispetto si fa riferimento alla normativa vigente in materia, costituita dalla L. 36/2001, dal D.P.C.M. dell’8 luglio 2003, dal D.M. del 29 maggio 2008 ed alle s.m. e i..
- 2. Nelle Tavv. 3.3a, b, c vengono riportate le linee degli elettrodotti classificate per potenza riconosciuta al

momento della redazione della Variante al R.U.; modifiche alla rete degli elettrodotti, alla potenza delle linee ed alla normativa vigente in merito alla salute umana devono essere verificate rispetto alle previsioni della stessa Variante al R.U.

#### **4.4 - Vincoli urbanistici.**

1. Le Tavv. 6a, 6b, 6c individuano le aree destinate a standard pubblici ed alla realizzazione di infrastrutture ed opere pubbliche ricomprese nella Variante al R.U. finalizzata alla redazione ~~del Piano Complesso d'Intervento del Puntone~~ **dei piani attuativi dei comparti di trasformazione urbana 1 e 2.**
2. Tali previsioni decadono dopo 5 anni dall'approvazione della Variante al R.U. e possono essere reiterate motivatamente, salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di espropriazione per pubblica utilità (DPR 327 dell' 8 giugno 2001 e s.m. e i.).
3. Possono costituire vincoli preordinati all'esproprio le previsioni delle infrastrutture (viabilità, verde e parcheggi) nei singoli comparti soggetti a Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionata di cui all'art. 8.4 nei casi previsti dall'art. 9.

#### **Art. 5 - Accessibilità urbana dell'area interessata dalla Variante al R.U..**

1. La Variante al Regolamento Urbanistico si pone come obbiettivo il superamento delle barriere architettoniche in tutti gli edifici e spazi pubblici ricompresi nell'area oggetto di Variante. Trattandosi di Variante finalizzata a nuovi interventi le presenti norme dettano indirizzi e prescrizioni affinché tutti gli interventi di carattere pubblico previsti, sia di carattere edilizio (servizi pubblici) che di spazi aperti (verde pubblico, parcheggi pubblici,) siano adeguati al superamento delle barriere architettoniche al fine di garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini.
2. Per gli spazi pubblici da realizzare da parte dei privati nell'ambito degli interventi convenzionati, saranno le norme dei piani attuativi e le singole convenzioni urbanistiche ad imporre tale obbiettivo.

#### **Art. 6 Perimetro delle aree soggette alla Variante al R.U. e al P.C.I. del Puntone.**

1. La Variante al Regolamento Urbanistico individua nelle Tavv. 6a, 6b, 6c il perimetro delle aree soggette a P.C.I del Puntone ai sensi dell'art. 56 della L.R. 1/2005 e alla preliminare Variante al R.U. vigente. Questo ricomprende, oltre alle aree soggette ai Piani Attuativi Convenzionati definiti Comparti 1 e 2 del P.C.I. del Puntone, anche le aree destinate ad opere pubbliche di collegamento fra i due comparti già previste dagli strumenti di pianificazione vigenti.
2. Tale perimetrazione rientra all'interno, integrandolo, del limite dei Centri Abitati di cui all'art. 55, comma 2, lettera b della L.R. 1/2005.

## **Art. 7 - Elaborati della Variante al Regolamento Urbanistico.**

### Tav. 1 – Inquadramento territoriale PS vigente e quadro di unione

### Tav. 2 – Individuazione cartografica delle aree interessate alla Variante al RU e al PCI

Tav. 2a – Individuazione cartografica delle aree interessate alla Variante al RU e al Piano Complesso d'Intervento – Ambito nord

Tav. 2b – Individuazione cartografica delle aree interessate alla Variante al RU e al Piano Complesso d'Intervento – Ambito centro

Tav. 2c – Individuazione cartografica delle aree interessate alla Variante al RU e al Piano Complesso d'Intervento – Ambito sud

### Tav. 3 – Vincoli ed Invarianti Strutturali PS

Tav. 3.1a – Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) – Ambito nord

Tav. 3.1b – Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) – Ambito centro

Tav. 3.1c – Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) – Ambito sud

Tav. 3.2a – Emergenze e Vincoli di natura paesaggistica e ambientale – Ambito nord

Tav. 3.2b – Emergenze e Vincoli di natura paesaggistica e ambientale – Ambito centro

Tav. 3.2c – Emergenze e Vincoli di natura paesaggistica e ambientale – Ambito sud

Tav. 3.3a – Reti infrastrutturali, tecnologiche e impiantistiche – Ambito nord

Tav. 3.3b – Reti infrastrutturali, tecnologiche e impiantistiche – Ambito centro

Tav. 3.3c – Reti infrastrutturali, tecnologiche e impiantistiche – Ambito sud

Tav. 3.4a – Invarianti Strutturali non ricomprese tra i vincoli e le Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.3.1-3.2-3.3: Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale “I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana” – Ambito nord

Tav. 3.4b – Invarianti Strutturali non ricomprese tra i vincoli e le Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.3.1-3.2-3.3: Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale “I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana” – Ambito centro.

Tav. 3.4c – Invarianti Strutturali non ricomprese tra i vincoli e le Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.3.1-3.2-3.3: Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale “I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana” – Ambito sud.

### Tav. 4 – Indagini geologiche

### Tav. 5 – Pericolosità geologica, idraulica e vulnerabilità della falda – D.G.R.T 53/R/2011

Tav. 6 – Previsioni urbanistiche: ambito urbano soggetto alla Variante al RU e al PCI

Tav. 6a – Previsioni urbanistiche: ambito urbano soggetto alla Variante al RU ~~e al Piano Complesso d'Intervento~~ – Ambito nord

Tav. 6b – Previsioni urbanistiche: ambito urbano soggetto alla Variante al RU ~~e al Piano Complesso d'Intervento~~ – Ambito centro

Tav. 6c – Previsioni urbanistiche: ambito urbano soggetto alla Variante al RU ~~e al Piano Complesso d'Intervento~~ – Ambito sud

Documenti:

Tav.7 – Relazione Illustrativa

Tav.8 – Norme Tecniche di Attuazione NTA

Tav.9 – Valutazione Ambientale Strategica VAS – Rapporto Ambientale

Tav.9a – Allegato A alla VAS – Relazione della Valutazione di Incidenza

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL R.U.**

### ***Capo 1 - Disposizioni finalizzate alla pianificazione del territorio degli insediamenti urbani ed alla valorizzazione dei beni storici, architettonici e paesaggistici***

#### **Art. 8 - Modalità di attuazione della variante al R.U.**

1. Le trasformazioni urbanistiche previste dalla variante al R.U. del 2014 ~~finalizzata alla redazione del Piano Complesso d'Intervento del Puntone~~ si attuano con Piani Attuativi convenzionati, Interventi diretti, Progetti di opere pubbliche e tutti gli strumenti e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Al di fuori delle aree ove è prescritto dalla Variante al R.U. il Piano Attuativo, e per i comparti subordinati a questo strumento dopo la sua approvazione e convenzionamento, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si attuano con interventi diretti, pubblici o privati quand'anche convenzionati, e sono subordinate ai provvedimenti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, ed in particolare dal Tit. VI della L.R.1/2005 e s.m.e.i.:
  - a) Permesso di Costruire;
  - b) SCIA;
  - c) Attività edilizia libera.
3. I piani attuativi che interessano la variante sono riferibili anche in maniera promiscua alle seguenti tipologie di piani definiti dalla legislazione regionale e nazionale:
  - a) Piani Complessi d'Intervento (art. 56 L.R.1/2005)
  - b) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (art. 13 L. del 17 Agosto 1942 n. 1150).
  - c) Piani Particolareggiati di iniziativa privata convenzionati (art. 28 L.1150 /1942 e art.70 L.R.1/2005).
4. Nell'ambito agricolo esterno all'ambito urbano di cui all'art.6 insistono tre comparti ex PII (5-7-9) le cui previsioni di SUL, per scelta urbanistica, vengono trasferiti in ambito urbano. Per quanto riguarda il comparto 6 dell'ex PII la previsione di ampliamento viene rimandata al nuovo R.U., salvo la possibilità di realizzare strutture stagionali all'aperto per l'esercizio dell'attività di ristoro.
5. In attuazione di quanto previsto dal Piano Strutturale all'art. 26.2 punto e), all'art.40 delle N.T.A. negli interventi di trasformazione urbanistica previsti nelle zone omogenee C3 si dovrà riservare una quota di alloggi da determinare in sede di convenzionamento pubblico/privato all'edilizia sociale.

#### **8.1 - La Perequazione Urbanistica.**

1. La Perequazione Urbanistica è lo strumento prevalente individuato dalla presente Variante al RU per gli interventi di trasformazione urbana: essa è lo strumento attraverso il quale nell'ambito dei piani attuativi

si acquisiscono le aree per strade, parchi, verde attrezzato, piazze, parcheggi e attrezzature di servizio, ovvero si trasferiscono volumi per una migliore qualità urbana e ambientale. Infatti la maggior parte degli interventi previsti dalla Variante sono soggetti ai piani attuativi di seguito illustrati e utilizzano questa modalità attuativa che consente: a) di acquisire gratuitamente al demanio pubblico le aree per le opere di urbanizzazione e fare realizzare le stesse agli operatori privati prima o contestualmente agli interventi edilizi, consentendo in tal modo la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione; b) riqualificare parti del territorio e degli insediamenti che necessitano di interventi di riqualificazione urbana e/o ambientale anche con la dotazione degli standard mancanti; c) rendere indifferenti le proprietà dei suoli rispetto alle soluzioni urbanistiche necessarie garantendo in tal modo un migliore assetto urbano.

2. La Variante al RU contiene tre modalità di attuazione della perequazione urbanistica: a) la Perequazione Urbanistica di comparto per gli interventi di nuova edificazione; b) la Perequazione Urbanistica "a distanza" fra comparti non contigui seppur posti all'interno di ambiti urbani per la acquisizione e/o realizzazione di aree pubbliche di interesse generale; c) la Perequazione Urbanistica "a distanza" finalizzata al trasferimento di previsioni dell'ex Piano Integrato d'Intervento da aree poste in ambiti agricoli dell'UTOE 3, così come delineato all'art. 8 punto 4, verso aree poste in ambiti urbani della stessa UTOE atte ad ospitare tali previsioni e individuate dalla Variante al RU.
  
3. La Perequazione Urbanistica "di comparto" è una delle modalità prevalenti di attuazione delle previsioni della Variante al RU: essa si applica nei due macrocomparti di trasformazione urbanistica soggetti a Piani attuativi convenzionati individuati nelle Tavv. 6a-6b-6c. Le superfici territoriali ricomprese nei due comparti di trasformazione urbana, costituite dai comparti ex-P11 1-2-3-4-8-10 dispongono di una potenzialità edificatoria espressa in SUL e articolata secondo le destinazioni d'uso di cui all'art.11, derivata dai suddetti comparti ex-P11 e opportunamente adeguata in termini dimensionali e di funzioni in base al nuovo Piano Strutturale, attribuita sia alle aree direttamente interessate all'edificazione sia alle aree destinate a strade, aree per attrezzature pubbliche, verde e parcheggi pubblici. Per l'attuazione di tale potenzialità edificatoria i proprietari delle aree devono perciò accordarsi fra di loro proporzionalmente alla Superficie Utile Lorda di cui dispongono in base al precedente P11 e alle nuove previsioni di PS, articolate secondo le destinazioni d'uso di cui all'art.11, attraverso una ricomposizione fondiaria corrispondente al disegno urbano contenuto nella presente Variante al RU e ~~al successivo Piano Complesso d'Intervento ai successivi piani attuativi~~, e ad una reciproca compensazione fondiaria e/o immobiliare, con l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nelle Tavv. 6a-6b-6c della Variante al RU. In tal modo l'attuazione delle previsioni urbanistiche seguirà il disegno urbano prefigurato dalla variante al RU, salvo modifiche non sostanziali derivanti da rilievi di dettaglio delle aree o da ragioni di interesse pubblico, indipendentemente dalla originaria suddivisione proprietaria delle aree interessate. I parametri urbanistici di cui sopra sono riportati per ogni comparto di trasformazione nella tabella di cui all'art.25.
  
4. La prima tipologia di Perequazione Urbanistica "a distanza" viene utilizzata per acquisire aree frutto di nuove previsioni da destinare a parco o attrezzature pubbliche che non erano ricomprese nei comparti dell'ex-P11. In questo caso all'area da acquisire al demanio pubblico, "area di decollo", viene attribuito un indice perequativo definito nella tabella di cui all'art.25 e la variante al RU individua le "aree di atterraggio" di tale potenzialità edificatoria all'interno delle aree fondiarie da essa previste, come indicato all'art.25.1; tale procedura obbliga le proprietà delle "aree di atterraggio" ad accordarsi con le proprietà delle "aree di decollo" per effettuare gli interventi di trasformazione; in mancanza di accordo non è possibile utilizzare la potenzialità edificatoria perequativa e pertanto sono inibiti gli interventi di

trasformazione sia nei comparti di decollo che di atterraggio. Una volta trovato l'accordo nelle aree di "decollo" e di "atterraggio" si opera come nel caso di un unico comparto di cui al comma 3: tale meccanismo viene applicato per l'acquisizione delle aree poste in adiacenza al canale Allacciante nel Comparto 2. Le aree acquisite con questo meccanismo al demanio pubblico saranno attuate con interventi pubblici o convenzionati per le destinazioni previste dalla Variante al RU.

5. La seconda tipologia di Perequazione Urbanistica "a distanza" viene utilizzata per trasferire la potenzialità edificatoria dei comparti ex-PII 5-7-9 posti all'interno dell'ambito agricolo dell'UTOE 3 all'interno dell'ambito urbano della stessa UTOE individuato dalla Variante al RU al fine di ridurre il consumo di suolo e di compattare gli insediamenti urbani dando una maggiore fisionomia urbana ai nuovi insediamenti. Nell'ambito urbano dell'UTOE 3 individuato dalla variante al RU viene individuata un'area "di atterraggio" della potenzialità edificatoria proveniente dai comparti 5-7-9- ex PII e secondo le funzioni già previste dal PII recepite dalla variante al RU. Tale procedura obbliga le proprietà delle "aree di atterraggio" ad accordarsi con le proprietà delle "aree di decollo" per effettuare gli interventi di trasformazione. Allo scopo di facilitare tale trasferimento viene concesso alle aree fondiarie del comparto 2 una maggiorazione di S.U.L. calcolata nella misura del 16% della S.U.L. da trasferire dai comparti 5-7-9. Una volta trovato l'accordo fra le proprietà delle aree di "decollo" e di "atterraggio" si opera come nel caso di un unico comparto di cui al comma 3. In mancanza di accordo non è possibile utilizzare la potenzialità edificatoria vincolata al trasferimento e pertanto sono inibiti gli interventi di trasformazione sia nei comparti di "decollo" che di "atterraggio"; in questo caso l'area fondiaria individuata come area di "atterraggio" viene acquisita al demanio pubblico per finalità pubbliche o di Social Housing e nei comparti di "decollo" individuati nelle Tavv. 6a-6b-6c non sarà possibile attuare alcun intervento ad eccezione di quelli agricoli; l'area di "atterraggio" dovrà comunque essere dotata delle opere di urbanizzazione già previste dalla Variante al RU da parte degli altri soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale potrà mettere a disposizione tale area per interventi pubblici o di edilizia sociale. A tale scopo la maggiorazione del 16% di cui sopra potrà essere utilizzata dagli altri operatori del Comparto 2 a compensazione degli oneri di urbanizzazione necessari per rendere l'area di atterraggio utilizzabile per scopi pubblici o sociali.

## **8.2 - Caratteristiche dei Piani Attuativi.**

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione delle previsioni della Variante al RU.
2. Essi sono approvati dal Comune con la procedura di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. 1/2005 e s.m.e.i.. L'atto di approvazione del piano individua le leggi di riferimento e gli eventuali immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle disposizioni di legge nazionali e regionali ovvero i meccanismi perequativi di dettaglio per l'acquisizione delle aree per opere pubbliche, e individua le destinazioni degli edifici da realizzare in conformità alle destinazioni di Zona indicate nelle Tavole e nelle NTA della Variante al RU.
3. La Variante al RU individua nelle Tavv. 6a-6b-6c- i comparti delle aree di trasformazione urbana da sottoporre a ~~Piano Complesso d'Intervento e relativi Piani particolareggiati~~ ai piani attuativi così come definiti agli articoli successivi dove sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche attraverso il meccanismo perequativo. Per ognuno di questi comparti sono stabiliti dimensioni e parametri urbanistici all'art. 25.
4. Qualora i Piani Attuativi comportino varianti al R.U., queste possono essere adottate e approvate contestualmente ai Piani Attuativi con atti deliberativi separati e preliminari.

5. I Piani Attuativi devono prevedere una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole 6a-6b-6c- della Variante al RU, l'organizzazione urbana prefigurata negli elaborati della Variante al RU, con l'obiettivo di inquadrare i singoli comparti in un disegno unitario che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani limitrofi, al fine di migliorare l'assetto urbano complessivo. In particolare i Piani Attuativi contengono:

- a) un quadro conoscitivo di riferimento di tipo paesaggistico, ambientale e urbanistico;
- b) un rilievo di dettaglio delle aree interessate al piano compreso l'esatta ubicazione di eventuali edifici o infrastrutture in esso ricomprese;
- c) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle proprietà interessate al piano da acquisire per opere pubbliche con le modalità sopra delineate e da perequare;
- d) la sistemazione progettuale planimetrica complessiva dell'area in scala adeguata con l'esatta individuazione degli spazi pubblici e le aree destinate agli insediamenti;
- e) una visualizzazione planivolumetrica complessiva dell'insediamento con la progettazione di massima delle tipologie edilizie, degli spazi pubblici, strade, parcheggi, aree a verde pubblico, elementi di arredo urbano;
- f) inserimento planivolumetrico nel contesto paesaggistico circostante al fine di verificare le relazioni con il contesto urbano circostante e l'efficacia delle soluzioni adottate;
- g) identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia;
- h) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria;
- i) il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria ed il piano di fattibilità economica di tutto l'intervento;
- j) le norme tecniche di attuazione;
- k) la relazione illustrativa delle scelte progettuali del piano;
- l) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento;
- m) le indagini geologiche e ambientali di supporto ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
- n) schema di convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quote di edilizia sociale secondo quanto stabilito all'art.19.1;
- o) ogni altro elaborato utile al corretto inserimento urbanistico e ambientale del piano.
- p) acquisizione di tutti i pareri da parte degli enti competenti per la realizzazione dei sottoservizi.

### **8.3 - Piani Complessi d'Intervento**

1. Il Piano Complesso d'intervento, disciplinato dalla L.R. 1/2005 art. 56 era lo strumento che aveva sostituito il Piano Integrato d'Intervento di cui all'art.29 delle L.R. 5/ 1995. La L.R. 65/2014 ha eliminato tale strumento riconducendo l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici generali comunali ai piani particolareggiati pubblici o privati convenzionati.

2. La natura del Piano Complesso era tale da ricomprendere sia la pianificazione di carattere generale che quella attuativa. Esso infatti poteva derivare direttamente dal Piano Strutturale e costituire esso stesso Variante al RU ovvero essere preceduto da Variante al RU. In questo ultimo caso esso assumeva i caratteri di Piano Complesso per l'ampiezza delle problematiche in esso contenute sia di carattere pubblico che privato. Lo scorporo della Variante al RU dal Piano Complesso consentiva di definire con la Variante al RU le scelte urbanistiche generali di carattere pubblico coordinandole con il contesto urbanistico e ambientale al contorno, e con il/i Piano/i attuativo/i pubblico/i o privato/i convenzionato/i di dare attuazione alle scelte contenute nella Variante da parte degli operatori privati.
3. Il Piano Complesso del Puntone, previsto dal Piano Strutturale vigente (II°) in sostituzione del precedente Piano Integrato d'Intervento, previsto a sua volta dal I° Piano Strutturale, era già stato sostituito per la parte urbanistica generale con una Variante al RU vigente già approvata, mentre la parte attuativa deve essere ancora approvata e attuata. L'eliminazione da parte della L.R. 65/2014 dello strumento del Piano Complesso con le caratteristiche sopra enunciate di strumento urbanistico generale e attuativo consente pertanto di attuare la Variante al RU già approvata con due o più piani attuativi pubblici o privati convenzionati così come definiti ai paragrafi 4 e 5 del presente articolo, da adottare e approvare.

#### **8.4 - Piani Attuativi di iniziativa pubblica**

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica sono redatti dall' A.C. e devono comprendere tutto quanto definito all'art. 8.2. con particolare attenzione ai piani parcellari delle aree soggette a esproprio o da acquisire attraverso la perequazione urbanistica. Essi derivano dalla Legge del 17 Agosto 1942 n. 1150 e regolamentati dalla L.R. 65/2012 art. 116.

#### **8.5 - Piani Attuativi Convenzionati.**

1. ~~Per i Piani Attuativi convenzionati possono essere di iniziativa pubblica o privata, del Piano Complesso sono di iniziativa pubblica come elaborazione, mentre la progettazione esecutiva e l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a carico dei soggetti privati. Essi hanno lo scopo di precisare nel dettaglio le linee già individuate nelle Tavole 6a-6b-6c della Variante al RU secondo i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso in essa previste, con particolare attenzione alla ricomposizione fondiaria delle proprietà interessate attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica, come enunciata all'art.8.1., finalizzata ad una equa ripartizione degli oneri e dei diritti edificatori fra le stesse e alla cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad opere pubbliche e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Nel caso specifico il Piano Complesso sarà articolato in due piani stralcio convenzionati.~~
2. Apposita convenzione da stipulare non oltre cinque anni dalla approvazione della variante al RU ai sensi dell'art. 55 comma 5 della L.R. 1/2005 fra Comune e proprietari delle aree o loro aventi causa, registrata e trascritta a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del Piano, regolerà obblighi e diritti dei proprietari proponenti nei confronti dell' A.C. in merito alla realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi e della attuazione di quote di "social housing" secondo quanto stabilito all'art.19.1. Detta convenzione deve essere corredata da accordi con la Pubblica Amministrazione dove si precisano caratteristiche dell'intervento, tempi di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria. La durata della convenzione viene fissata in cinque anni; essa può essere prorogata per singole annualità sino a dieci anni, e deve essere supportata da garanzie fidejussorie emesse da istituti bancari e istituti assicurativi di primaria importanza per la esecuzione delle urbanizzazioni nonché per la sistemazione ambientale al contorno e per la cessione delle aree a destinazione pubblica; nella stessa convenzione

saranno precisate le modalità per la manutenzione delle aree a verde pubblico dopo il collaudo delle Opere di Urbanizzazione Primaria da parte dei proprietari o loro aventi causa.

3. I Piani Attuativi convenzionati ~~costituenti il Piano Complesso d'Intervento~~ devono essere sottoscritti da tutti i proprietari delle aree ricadenti all'interno dei comparti, compreso quelle esterne oggetto di perequazione urbanistica "a distanza" individuati nella tavv. 6a-6b-6c. Solo nel caso di non adesione al trasferimento della SUL relativa ai comparti ex PII 5-7-9 nell'area di "atterraggio" prevista all'interno dell'ambito urbano dell'UTOE ~~il Piano Complesso/piano attuativo può~~ **i piani attuativi possono** proseguire l'iter di approvazione alle condizioni di cui all'art. 8.1.5. Qualora le previsioni della Variante al R.U. e ~~del successivo Piano Complesso d'Intervento/piani attuativi stralcio~~ **dei successivi piani attuativi** non dovessero trovare l'adesione di tutte le proprietà delle aree alla loro attuazione, è possibile procedere secondo quanto previsto ~~all'art. 66 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i.~~ **all'art. 108 della L.R. 65/2014 e s.m.e.i.**
4. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere iniziate prima del rilascio anche di un solo titolo abilitativo per la realizzazione di fabbricati, e devono essere collaudate prima dell'abitabilità anche di un solo edificio. Il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà effettuato dal Comune con costi a carico dei proprietari; in corso di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria il Comune, attraverso i propri organi tecnici, potrà richiedere verifiche e collaudi parziali per la corretta esecuzione delle stesse.
5. Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria inserite all'interno delle aree di trasformazione dovranno essere cedute al Comune al momento della stipula della convenzione urbanistica o entro un congruo tempo dalla stessa e comunque prima della effettuazione della gara di appalto per la esecuzione delle opere stesse: a tale scopo la convenzione urbanistica conterrà precise clausole per l'autorizzazione comunale ad eseguire opere su aree di proprietà pubblica da parte di soggetti privati anche ai fini della sicurezza e della garanzia di manutenzione delle opere sino al collaudo finale.
6. ~~Il Piano Complesso e i piani stralcio~~ **I piani attuativi dei comparti di trasformazione urbana** possono individuare unità minime d'intervento; in questo caso l'individuazione delle unità minime d'intervento deve seguire criteri di organicità urbanistica (superfici fondiarie ed aree pubbliche) e di funzionalità tecnologica e infrastrutturale: l'individuazione e l'eventuale attuazione differita nel tempo delle singole unità minime d'intervento dovrà essere condivisa dagli attuatori del piano e coordinata in modo organico e razionale dando priorità agli interventi prossimi all'abitato esistente al fine di assicurare un collegamento funzionale con le infrastrutture esistenti evitando soluzioni di continuità nello sviluppo urbano, discontinuità nelle reti tecnologiche e vuoti urbani, anche al fine di poter eseguire collaudi parziali delle singole unità minime d'intervento; in sede di convenzionamento dei piani attuativi stralcio l'Amministrazione Comunale potrà porre condizioni affinché il coordinamento nella attuazione delle singole unità funzionali sia formalmente garantito.
7. In fase di attuazione dei piani ~~stralcio~~ **attuativi** è possibile apportare modifiche all'assetto urbano prefigurato dalla variante al RU ~~e dal piano complesso/piano attuativo~~ purché:
  - a) la proposta sia condivisa da tutti i soggetti sottoscrittori del piano e dall'Amministrazione Comunale;
  - b) rimangano invariate le quantità di S.U.L. indicate all'art.25;
  - c) non siano ridotte le quantità delle aree pubbliche individuate nel piano iniziale, salvo leggere modifiche conseguenti al passaggio di scala e a rilievi di dettaglio;

- d) il nuovo disegno urbano non risulti peggiorativo dal punto di vista urbanistico sotto il profilo dell'interesse pubblico e degli assetti urbani complessivi prefigurati dalla variante al R.U. e nel rapporto con le zone limitrofe.
8. In tal caso la proposta, se accolta, costituirà variante al R.U. da adottare ed approvare preliminarmente ~~alla Variante al Piano Complesso/attuativo.~~

#### **Art. 9 - Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.**

1. Nei casi in cui vi sia l'urgenza di realizzare opere di urbanizzazione o parti di esse, ovvero attrezzature pubbliche previste all'interno ~~dei comparti ricompresi nel Piano Complesso d'Intervento e nei piani stralcio~~ **dei piani attuativi**, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione degli stessi e/o alla acquisizione dell'aree se necessarie alla realizzazione di una attrezzatura pubblica anche prima dell'attuazione del Piano Attuativo, previo, ove necessario, esproprio delle aree.
2. In tal caso, qualora nell'arco di validità della variante al R.U. ~~e del piano complesso~~, i proprietari procedano alla attuazione dei piani attuativi stralcio e all'utilizzo della potenzialità edificatoria legata alla attuazione delle aree espropriate e già realizzate da parte del Comune, essi dovranno rimborsare tutti gli oneri sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione del terreno da valutare come terreno edificabile per le parti relative alle opere pubbliche realizzate e la realizzazione delle opere, opportunamente indicizzati, se necessario. Se l'attuazione del Piano stralcio non dovesse avere luogo nel quinquennio per rinuncia dei proprietari ad attuarlo anche nel quinquennio successivo, questi non dovranno rimborsare nessun importo alla Amministrazione Comunale in quanto l'acquisizione delle aree per la realizzazione anticipata delle opere di cui sopra si configura come normale procedura di esproprio, ai sensi del DPR 327/2001.
3. Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree di proprietà pubblica anche prima dell'attuazione ~~del piano complesso e dei relativi piani stralcio~~ **dei piani attuativi** purché gli interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole della variante al R.U.. Nelle aree destinate a servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

#### **Art. 10 - Definizioni per l'attuazione della variante al R.U..**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

##### ***10.1 - Altezza degli edifici.***

1. Per gli interventi di Nuova Edificazione, Sostituzione Edilizia, Addizione Volumetrica o Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art.13 delle presenti norme, l'altezza di un edificio può essere misurata in metri lineari o in numero di piani; la corrispondenza fra le due misurazioni è data dalla sommatoria dell'altezza massima dei singoli piani così come definita al comma 10.2 al lordo dello spessore dei solai sovrastanti determinato da ragioni strutturali, acustiche e termiche.
2. Per quanto concerne il patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della Sostituzione Edilizia, della Addizione Volumetrica e della Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art.13 delle presenti norme, l'altezza

corrisponde a quella esistente, misurata in ml.

3. Qualora l'altezza dei locali di un edificio esistente, maggiore a quella minima prevista, consenta la realizzazione di più piani attraverso la demolizione dei solai intermedi è ammessa la suddivisione interna del fabbricato su più livelli, purché ciò non comporti alterazione della volumetria e della sagoma del fabbricato, e purché siano rispettate le altezze minime dei singoli locali previste all'art.10.2, siano verificati gli altri parametri edilizi e urbanistici e non si tratti di edifici facenti parte del patrimonio edilizio storicizzato di cui all'art.14 delle presenti norme.
4. Per gli edifici a carattere produttivo e/o commerciale (vendita all'ingrosso e medie strutture di vendita) o sportivo e di spettacolo, l'altezza viene misurata in metri verticalmente lungo i muri perimetrali a partire dal livello del marciapiede del fabbricato fino all'intradosso del solaio di copertura (al di sotto della base delle travi nel caso di prefabbricati) o, in mancanza del marciapiede, dal livello del terreno esterno a sistemazione avvenuta.

### ***10.2 - Altezza dei locali.***

1. Corrisponde alla distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture principali orizzontali emergenti dal soffitto. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media.
2. Ai fini del calcolo dell'altezza degli edifici, l'altezza dei singoli piani e dei vani non deve essere superiore a quella indicata al successivo comma 3.
3. I locali abitabili, secondo la loro destinazione, ai fini della verifica dei parametri urbanistici potranno avere altezze diversificate:
  - a) garage e locali accessori alle destinazioni principali al piano terra - da ml. 2,20 a ml. 2,50;
  - b) locali seminterrati - da ml 2,20 a 2,50;
  - c) locali interrati da ml. 1,80 a ml. 2,40
  - d) locali destinati alla residenza - da ml. 2,70 a ml. 3,00; nei locali con solaio di copertura inclinato l'altezza viene considerata come media a condizione che l'altezza minima interna sia pari a ml. 2,40. I bagni e gli angoli cottura, ripostigli, corridoi, disimpegni, possono avere un'altezza interna minima di metri 2,40 e nel caso di solai inclinati la stessa viene considerata come media e l'altezza minima interna non potrà essere inferiore a ml.2,20;
  - e) esercizi di vicinato e attività direzionali e terziarie - da ml. 2,70 a ml. 4,00.
  - f) soppalchi - l'altezza dei soppalchi viene definita in base alla destinazione d'uso degli ambienti superiori ed inferiori con un minimo di 2,40 ml. nella parte inferiore e 2,40 nella parte superiore in caso di copertura piana; in caso di copertura inclinata l'altezza media al di sopra del soppalco non potrà essere inferiore a 2,40 ml con una altezza minima non inferiore a ml. 2,20. Negli edifici esistenti sono ammesse anche altezze inferiori con una riduzione pari a quella definita al successivo comma 5.

4. Resta inteso che ai fini della abitabilità dei locali essi devono comunque rispettare le norme di igiene in vigore.
5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compreso il cambio della destinazione d'uso, le altezze possono essere diverse da quelle sopra definite. L'altezza minima dei locali, qualora sia impossibile adeguare il fabbricato e i singoli locali alle altezze di cui al precedente comma 3, possono essere ridotte rispetto a quelle sopra definite del 5% salvo i locali per i quali non sono previste né Ristrutturazione Edilizia né Cambio di destinazione. Tale deroga ai parametri urbanistici per il calcolo dell'altezza massima, costituisce anche una deroga ai fini igienico sanitari finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente, nei casi in cui non sia possibile adeguare le altezze dei locali ai minimi previsti ai cui al comma 3.

### **10.3 - Altezza Massima ( $H_{max}$ ).**

1. Corrisponde al massimo sviluppo verticale consentito di un edificio sia che si calcoli con il criterio del numero di piani sia che si calcoli in metri lineari. La variabilità di altezza consentita all'interno di un singolo piano non può portare all'aumento del numero dei piani.
2. Gli extracorsa degli ascensori e altri impianti tecnologici possono essere realizzati in deroga all'Altezza Massima di Zona, fermo restando il rispetto di criteri di carattere architettonico e paesaggistico.
3. In caso di terreni inclinati l'altezza massima, sia che si valuti con il sistema metrico che in base al numero di piani, deve essere verificata sia a monte che a valle del fabbricato, con l'obiettivo di adeguare le altezze dei fabbricati all'andamento degradante dei terreni collinari.
4. Nel caso di diverse altezze del fabbricato, l'altezza massima non potrà superare l'altezza massima prevista per la Zona: ai fini della misurazione dell'altezza massima sia che si tratti con il sistema metrico che con il numero dei piani non si valutano eventuali innalzamenti del piano di calpestio del piano terra per ragioni di sicurezza idraulica e/o di igiene fino ad un massimo di ml. 0,50 rispetto al piano di campagna.
5. Sono considerati piani, ai fini del calcolo dell'altezza massima, i locali seminterrati.
6. Non sono considerati piani, ai fini del calcolo dell'altezza massima, i locali interrati.
7. Non sono considerati piani ai fini del calcolo della altezza massima i locali sottotetto che non superano in nessun punto l'altezza di ml. ~~2,20~~ 1,80.
8. Con il calcolo dell'altezza massima secondo il numero dei piani non sono valutati ai fini dell'altezza gli spessori dei solai intermedi e di copertura, che possono in tal modo rispettare tutti i requisiti acustici e di risparmio energetico.
9. Nei casi in cui l'altezza massima si misura in metri lineari lo spessore dei solai può essere derogato per ragioni tecnologiche, energetiche e strutturali.
10. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, salvo quanto previsto per gli edifici di pregio storico-architettonico, si dovranno favorire le soluzioni tecniche ai fini dell'adeguamento degli spessori dei solai per ragioni tecnologiche e strutturali anche con l'utilizzo della deroga di cui all'art. 10.2.5, o il

rialzamento del tetto di cui all'art.18.4.

#### **10.4 - Distanza dalle strade (Ds).**

1. Corrisponde alla lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo del fabbricato, o le parti di esso più avanzate oltre la massima sporgenza consentita, ed il confine stradale antistante.
2. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole di progetto della variante al R.U. o dei piani attuativi, o di progetti infrastrutturali definitivi, se fuori dai centri abitati.
3. Sono esclusi dal computo della distanza gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi, i volumi tecnici oltre a balconi e terrazzi a sbalzo per una sporgenza massima di ml. 1,50, con le precisazioni per questi ultimi contenute nella descrizione della Superficie Coperta (S.C.).
4. Per quanto riguarda le distanze minime delle nuove costruzioni dal confine stradale (da intendersi secondo quanto definito al precedente comma 2), ove non diversamente precisato negli elaborati grafici di piano e negli articoli relativi alle singole Zone Omogenee valgono i valori definiti all'art.12.1.
5. Fatto salvo quanto disposto dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto alla strada, possono essere eseguiti a distanza inferiore nel rispetto di quella esistente.
6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
7. Per quanto concerne cabine elettriche o volumi tecnologici e impiantistici che, per ragioni di sicurezza e controllo, necessitano di accessi dagli spazi pubblici, questi possono avere distanza minima di ml. 3,00 dalle strade e parcheggi pubblici.

#### **10.5 - Distanza dai fabbricati (Df).**

1. Corrisponde alla distanza minima fra edifici o corpi di fabbrica.
2. La distanza minima da rispettare fra pareti antistanti di edifici o di corpi di edifici negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a 10,00 ml.
3. La distanza minima di cui al comma precedente può essere ridotta a 6,00 ml. qualora le pareti degli edifici o corpi di edifici non siano antistanti.
4. La distanza di cui ai punti 2 e 3 non si applica quando, all'interno del lotto stesso, almeno uno dei manufatti antistanti sia un garage, un box da giardino, una semplice tettoia aperta o comunque un manufatto di modeste dimensioni che abbia le seguenti caratteristiche:

- a) altezza massima al colmo non superiore a 2,50 ml.;
- b) costituisca pertinenza di un'unità immobiliare;
- c) sia dotato solo di luci.

Per tali manufatti è prescritta una distanza minima da altri edifici pari a:

- 6,00 ml. per fabbricati non all'interno del lotto di intervento, oppure in aderenza sul confine previo accordo fra le parti;
  - 3,00 ml. per fabbricati interni al lotto di intervento.
5. Nel caso di corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo edificio la distanza minima prescritta ai commi 2 e 3 può essere derogata per ragioni progettuali complessive e comunque a distanza non inferiore a ml. 6,00, eccezione fatta nel caso di pareti di edifici condominiali per le quali valgono le distanze di cui al comma 2.
  6. Nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore di 10,00 ml. da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di nuove finestre.
  7. Per edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella minima prescritta ai commi 2 e 3, gli interventi di ricostruzione e adeguamento possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.
  8. Non è richiesto il rispetto della distanza minima fra fabbricati nel caso di edificazione in aderenza a edifici esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato esistente
  9. Per quanto concerne le cabine elettriche, queste dovranno avere distanza minima di 1,5 ml dal perimetro del lotto, in caso di aree circostanti libere da edifici; nel caso, invece, siano presenti edifici nelle aree circostanti, le cabine elettriche dovranno essere ubicate ad una distanza minima da questi di 6,00 ml.
  10. Le distanze di cui ai commi precedenti dovranno essere rispettate anche nel caso di volumi interrati o seminterrati o piscine facenti parte di lotti e/o proprietà diversi. Tale norma può essere derogata quando tali volumi interrati fanno parte dello stesso lotto costituendo pertinenze di edifici principali.
  11. Le distanze tra fabbricati come definite ai commi precedenti possono essere derogate nell'ambito dei piani attuativi, in quanto gli stessi sviluppando una progettazione urbanistica di dettaglio, possono consentire distanze diverse motivate da ragioni progettuali complessive.

#### **10.6 - Distanza dai confini (Dc).**

1. Corrisponde alla distanza minima di un fabbricato dal confine di proprietà.
2. La distanza minima dai confini da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a 5,00 ml., anche nel caso di volumi interrati.
3. In caso di accordo tra i confinanti, mediante atto pubblico registrato e trascritto, e fatte salve le distanze

fra i fabbricati, le suddette distanze possono essere ridotte fino all'edificazione dei fabbricati sul confine.

4. Non è richiesto il rispetto della distanza minima dai confini nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato esistente.
5. Gli interventi di adeguamento ai minimi di legge di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta dai confini di proprietà possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore, a condizione che non vengano costituite nuove pareti finestrate.

#### ***10.7 - Distanza dai limiti di Zona( Dz).***

1. Corrisponde alla distanza minima di un fabbricato dai limiti di Zona Omogenea.
2. La distanza minima dal limite di Zona omogenea da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a ml. 5,00 .
3. La distanza minima di cui al comma 2 potrà essere ridotta a ml. 3,00 rispetto alle Zone F3, qualora quest'ultima si configuri come resede di un lotto edificabile della stessa proprietà.
4. La distanza minima di cui al comma 2 potrà essere ridotta a ml. 3,00 rispetto alle Zone F1 e P nell'ambito di piani attuativi pubblici o privati convenzionati, in quanto gli stessi sviluppando una progettazione urbanistica di dettaglio possono consentire distanze diverse motivate da ragioni progettuali complessive, a condizione che sia salvaguardato l'interesse pubblico, la sicurezza pubblica, la qualità e la vivibilità degli spazi pubblici.

#### ***10.8 - Esercizio di vicinato.***

1. Struttura commerciale avente una superficie di vendita non superiore a mq. 300.
2. Per questo tipo di struttura la dotazione minima di parcheggi privati e di relazione viene definita all'art. 12.4.

#### ***10.9 - Loggia.***

1. Corrisponde alla parte del fabbricato, coperta sulla parte superiore, non aggettante e chiusa su due o tre lati.
2. Le logge costituiscono pertinenza nei limiti definiti all'art. 10.12.

#### ***10.10 - Lotto di intervento.***

1. Corrisponde alla parte della Superficie Fondiaria, individuata nelle planimetrie di progetto, utilizzata ai fini del calcolo della Superficie Utile Lorda (S.U.L./S.F.) del complesso edilizio. Nel caso di modificazioni dei confini di proprietà dovranno essere verificati i lotti interessati.

### **10.11 - Media struttura di vendita.**

1. Struttura commerciale con superficie di vendita ricompresa fra mq. 300 e mq. 1.500.
2. Per questo tipo di struttura la dotazione minima di parcheggi privati e di relazione viene definita all'art. 12.4.
3. La variante al R.U. definisce in modo più preciso all'interno di quali Zone Omogenee è possibile collocare tali tipi di strutture. In ogni caso per questo genere di esercizi oltre ai parcheggi devono essere garantite razionali ed efficienti le infrastrutture di accesso.

### **10.12 - Pertinenze.**

1. Corrispondono a tutte quelle strutture prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, che non siano autonomamente utilizzabili o fruibili, quali:
  - a) garage fuori terra a servizio di una unità immobiliare fino ad un massimo di 20 mq. di SUL a condizione che ne sia vincolata la destinazione d'uso con atto registrato e trascritto; nelle zone agricole i garages pertinenziali devono essere risolti con manufatti del tipo gazebo o pergolati di cui al punto k.
  - b) logge e porticati a servizio di abitazioni, di strutture ricettive o ricreative, di edifici a carattere commerciale;
  - c) piscine private a servizio delle abitazioni fino ad una superficie netta max. di mq. 60; in presenza di spazi condominiali a servizio di più abitazioni è possibile realizzare piscine pertinenziali condominiali fino a una superficie netta max. di 100 mq;
  - d) piscine private a servizio delle strutture ricettive o ricreative fino ad una superficie netta max. di mq.100;
  - e) box per attrezzi da giardino a servizio delle abitazioni con SUL max. di mq. 5 a servizio di unità immobiliari che ne siano sprovviste;
  - f) volumi tecnici, così come definiti all'art.10.31;
  - g) pozzi da eseguire secondo la normativa e le prescrizioni definite agli artt. 3 e 15.1.5;
  - h) forni;
  - k) pergolati e gazebo;
2. Le strutture di cui al punto a) non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L. a condizione che ne sia vincolata la destinazione d'uso con atto registrato e trascritto; le strutture di cui ai punti b), e), f) non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L. a condizione che la sommatoria delle relative S.U.L. non superi il ~~40%~~ 20% della SUL massima consentita: oltre tale quantità la superficie lorda viene computata come S.U.L.. La superficie lorda di logge e porticati di larghezza inferiore a ml. 2,00 concorre al computo della SUL pertinenziale come sopra definita ai fini dello scomputo dal calcolo della SUL. La

superficie lorda di logge e porticati non viene computata come SUL anche oltre il limite di cui sopra se destinata ad uso pubblico con vincolo pertinenziale di destinazione, registrato e trascritto.

3. Le strutture di cui ai punti c), d), g), k) non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L.
4. Nell'ambito del perimetro dei fabbricati, compreso scannafossi e bocche di aerazione, fino ad un massimo di ml. 2 lordi, oltre il perimetro del fabbricato, la superficie dei seminterrati, non viene valutata ai fini del calcolo della S.U.L. ma solo come superficie pertinenziale anche oltre il limite del ~~40%~~ 20%, a condizione che la superficie dei box per attrezzi da giardino, dei volumi tecnici, di cui ai punti ~~a)~~, e), f), siano in essa ricomprese; anche i garages pertinenziali, se ospitati nel seminterrato, possono avere superficie lorda superiore ai 20 mq. di cui al punto 1.a.
5. I volumi pertinenziali devono essere comunque correttamente progettati in rapporto al lotto di pertinenza e all'edificio principale, e nel caso di fabbricati plurifamiliari, la progettazione deve essere contestuale e unitaria.
6. La resede di pertinenza corrisponde all'area di pertinenza di un fabbricato; essa è definita dalla proprietà catastale, da una ricognizione dello stato dei luoghi attuale e da una valutazione dell'uso degli spazi di pertinenza consolidato nel corso degli anni. La resede di pertinenza serve per la localizzazione dei manufatti secondari e per effettuare gli interventi di cui all'art.13.
7. Tutte le strutture pertinenziali dovranno essere organiche sia dal punto di vista architettonico che dimensionale alle strutture principali, ed in particolare si dovranno tenere in considerazione i caratteri paesaggistici del contesto in particolare nella parte prospiciente il porto.

#### ***10.13 - Piano di edificio.***

1. Per piano, anche ai fini del calcolo dell'altezza massima di un edificio, si intende la parte dell'edificio compresa tra il pavimento e l'intradosso del solaio sovrastante.
2. Costituisce piano ogni superficie utile lorda, comprese quelle superfici che non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L. (pertinenze, sottotetti anche se abitabili solo parzialmente, i soppalchi, i seminterrati) salvo che non sia diversamente specificato dalle presenti norme.
3. Le coperture a terrazzo, anche se praticabili, non costituiscono piano.
4. In caso di copertura piana, non sono considerati piani di edificio, i vani sottotetto fino ad un massimo di ml. 1,00 al lordo del solaio di copertura realizzati per ragioni tecnologiche o di isolamento termico.

#### ***10.14 - Piano fuori terra.***

1. È il piano di un edificio le cui pareti perimetrali sono scoperte in misura uguale o maggiore al 50% rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta o al marciapiede.

#### ***10.15 - Piano seminterrato.***

1. È il piano di un edificio le cui pareti perimetrali sono scoperte in misura minore al 50 % rispetto al terreno

circostante a sistemazione avvenuta o al marciapiede.

#### **10.16 - Piano interrato.**

1. È il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a quota inferiore rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta o al marciapiede, e le cui pareti perimetrali siano interamente coperte, salvo 1/4 di esse che può essere scoperto per consentire l'accesso veicolare.
2. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia conservativa possono essere ricavati interrati all'interno del perimetro del fabbricato e dei vani, compatibilmente con le strutture portanti e di fondazione

#### **10.17 - Porticato.**

1. Corrisponde alla parte del fabbricato, posizionata al piano terra, interna o esterna al perimetro dell'edificio, dotata di copertura sorretta da pilastri o setti murari. La superficie lorda di porticati di larghezza inferiore a ml.2,00 concorre al computo della SUL pertinenziale come definita al punto 10.12 ai fini dello scomputo dal calcolo della SUL. La superficie lorda di porticati non viene computata come SUL anche oltre il limite di cui sopra se destinata ad uso pubblico con vincolo pertinenziale di destinazione, registrato e trascritto.

#### **10.18 - Rapporto di Copertura (R.C.).**

1. Esprime il massimo rapporto fra Superficie Coperta di un fabbricato e Superficie Fondiaria (S.C./S.F.) oppure fra Superficie Coperta e Superficie Territoriale (S.C./ S.T.). Si esprime in valore percentuale (R.C.F.) oppure (R.C.T.).

#### **10.19 - Rapporto di Permeabilità Fondiaria (R.P.F.).**

1. Esprime il rapporto (S.P./S.F.) fra la Superficie Permeabile (S.P.) di un'area fondiaria e la Superficie Fondiaria (S.F.) nella sua totalità, sia essa occupata da edifici oppure destinata a piazzale; si esprime in valore percentuale ed in nessun caso esso può essere inferiore al 25 %.

#### **10.20 - Soppalco.**

1. Per Soppalco si definisce la superficie praticabile ottenuta interponendo in un locale di Superficie Utile Netta non inferiore a mq. 9,00 e di altezza uguale o superiore ai minimi di cui al precedente art. 10.2. un solaio orizzontale sì da creare un doppio volume e a condizione che la SUN del soppalco non sia superiore ad 1/2 della SUN del locale soppalcato; per le altezze al di sopra e al di sotto dei soppalchi valgono i criteri di cui all'art.10.1 e 10.2.
2. I soppalchi ancorati a scaffalature si configurano come arredi e pertanto non rientrano nel computo della S.U.L..

#### **10.20 bis - Superficie aereo-illuminante.**

1. Ai sensi del D.M. del 05/07/1975 si definisce superficie aereo-illuminante la superficie corrispondente a tutte le aperture contenute in un locale abitativo, che non può essere inferiore ad 1/8 della superficie

calpestabile del locale finestrato.

#### **10.21 - Superficie Coperta (S.C.).**

1. Corrisponde all'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto, i porticati, le tettoie, le pensiline, con le seguenti eccezioni:
  - a) gli aggetti di corpi aperti inferiori o uguali a ml. 1,50 (cornicioni, gronde, pensiline e balconi); nel caso di aggetti superiori a ml. 1,50 la loro S.C. corrisponde all'intera superficie del corpo aggettante.
  - b) le parti completamente interrato.

#### **10.22 - Superficie Fondiaria (S.F.).**

1. Corrisponde alla superficie effettivamente destinata all'edificazione all'interno delle aree soggette a Piani Attuativi con esclusione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **10.23 - Superficie Permeabile (S.P.).**

1. Corrisponde alla superficie libera da costruzioni, anche interrato, e non lastricata di un area fondiaria; può essere interessata da colture agricole, giardini, prato, prato armato, autobloccanti su sottofondo permeabile o quanto altro non costituisca una impermeabilizzazione del terreno tale da impedire la percolazione delle acque meteoriche; per le pavimentazioni in autobloccanti posizionate in opera a secco, la superficie permeabile viene valutata al 60% della superficie pavimentata.

#### **10.24 - Superficie Territoriale (S.T.).**

1. Corrisponde all'area compresa all'interno di una Zona di espansione soggetta a Piano Attuativo; in essa sono ricomprese sia le superfici destinate all'edificazione (S.F.), sia le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (S.N.F.).

#### **10.25 - Superficie Utile Lorda (S.U.L.).**

1. Corrisponde alla superficie di pavimento al lordo delle murature interne per ogni piano fuori terra compreso le murature perimetrali per uno spessore di 30 cm.; lo spessore oltre tale larghezza non viene computato come SUL, se finalizzato a favorire un migliore adeguamento strutturale ed un migliore isolamento termico e acustico dell'edificio.
2. Sono esclusi gli aggetti dei terrazzi fino ad una sporgenza lorda di ml. 1,50. I terrazzi con sporgenza lorda superiore a ml. 1,50 concorrono per il 50% dell'intera superficie al computo della S.U.L.
3. Sono escluse dal calcolo della S.U.L. le pertinenze così come definite al precedente art. 10.12 e con le limitazioni definite ai punti seguenti.
4. Le logge ed i porticati, fino ad un massimo della S.U.L. consentita costituiscono pertinenza; oltre detta quota non costituiscono pertinenza e concorrono al computo della S.U.L.

5. Il vano scala interno al corpo di fabbrica a servizio di una o più unità immobiliari non viene computato ai fini del calcolo della S.U.L.
6. Il vano ascensore non viene computato ai fini del calcolo della S.U.L.
7. Per i locali sottotetto a falde inclinate ai fini del calcolo della S.U.L. viene computata solo la superficie relativa alla parte con altezza netta interna del tetto superiore a ml. 1,80.
8. Le coperture a terrazzo, anche se praticabili, non costituiscono S.U.L., né piano, compreso i vani di accesso alle stesse per lo sbarco di scale e ascensori di altezza netta non superiore a ml.2,40 nei limiti di funzionalità degli stessi, comunque da definire in modo più puntuale nell'ambito dei Piani Attuativi.
9. Ai fini del calcolo della S.U.L., non viene computata la superficie dei locali interrati, mentre quella dei locali seminterrati, ad eccezione dell'ipotesi prevista all'art. 10.12. punto 4 viene computata al 50%.

#### ***10.26 - Superficie Utile Lorda Massima (S.U.L. Max).***

1. Esprime la massima utilizzazione in termini di S.U.L., da sviluppare su più piani, espressa in valore percentuale, che si può realizzare all'interno di una Superficie Territoriale soggetta a Piano Attuativo (S.U.L./S.T.).

#### ***10.27 - Superficie Utile Netta (S.U.N.).***

1. Corrisponde alla superficie misurata al netto delle murature esterne ed interne di tutti i locali appartenenti all'edificio.

#### ***10.28 - Superficie di Vendita (S.V.).***

1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
2. Sono assimilate alla superficie di vendita (ai fini del calcolo della dotazione minima di parcheggio) tutte le superfici aperte al pubblico:
  - a) nei pubblici esercizi (ristoranti, bar, pub ed attività assimilabili);
  - b) negli immobili destinati ad attività artigianali di servizio;
  - c) negli immobili destinati ad attività di culto;
  - d) negli immobili destinati ad attività di svago e per il tempo libero.

#### ***10.29 - Vano scala.***

1. Corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale dell'insieme dei gradini, dei pianerottoli intermedi e dell'eventuale spazio destinato all'ascensore.

### **10.30 - Volume.**

1. Esprime il prodotto della Superficie Utile Lorda per l'altezza di un fabbricato o di singole parti di esso. Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il volume degli edifici è determinato dal prodotto della Superficie Utile Lorda per un'altezza virtuale di ml. 3,00.

### **10.31 - Volume tecnico.**

1. Sono definiti volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio. A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici: depositi di acqua o cisterne, extra-corsa degli ascensori, locali per impianti di riscaldamento e/o refrigerazione, impianti televisivi e di parafulmine, silos, serbatoi, ciminiera, cabine elettriche, ecc..
2. I volumi tecnici devono essere strettamente commisurati alle caratteristiche e all'entità degli edifici e comunque con dimensione non superiore a mq. 8,00; la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche di insieme.
3. I volumi tecnici non sono computati ai fini del calcolo della Superficie Utile Lorda e/o del Volume se ricomprese nella quota pertinenziale di cui all'art. 10.12. In caso di cambio di destinazione d'uso dei volumi tecnici, ciò dovrà avvenire nel rispetto di tutti gli indici e parametri di Zona omogenea in cui ricade il manufatto tecnico.
4. Qualora i volumi tecnici siano richiesti ad uso di edifici di pregio storico-architettonico definiti all'art.14 l'ammissibilità deve essere coerente con il valore e con i caratteri tipologici dell'edificio.

### **Art. 11 - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d'uso (piano delle funzioni).**

1. La Variante al RU nella suddivisione del territorio interessato attraverso la zonizzazione adottata ai sensi del D.M. dal D.M. 1444/68 ha ottemperato alla localizzazione ed alla ubicazione delle funzioni ai sensi dell'art.58 della L.R. 1/2005 definendo per ciascuna Zona omogenea le funzioni ammesse.
2. Per destinazione d'uso di un edificio, o di un area, si intende l'uso o la funzione prevalente che vi si svolge. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei Piani Attuativi.
3. All'interno della suddivisione delle funzioni di cui all'art.7 del Regolamento regionale 3/R del 09/02/2007, si dà di seguito una ulteriore specificazione delle singole destinazioni d'uso allo scopo di facilitare la gestione dei cambi di destinazione d'uso e dei relativi servizi necessari e conseguentemente degli eventuali oneri di urbanizzazione da corrispondere. La compatibilità fra destinazioni d'uso appartenenti a funzioni diverse è comunque garantita attraverso la definizione delle singole destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone omogenee di cui all'art. 19. Le destinazioni d'uso sono definite come segue:

#### **a) residenziale:**

1. *residenza ordinaria;*

2. *residenza specialistica*: anziani, disabili, ecc.;
3. *residenza collettiva*: conventi e simili, collegi, convitti, studentati, foresterie, case famiglia, ecc.;
4. *strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione*: affittacamere, residenze d'epoca; ecc.

**b) industriale e artigianale:**

1. *attività manifatturiere per la produzione di beni*: attività di produzione in senso stretto, connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, formazione delle conoscenze e dell'informazione;
2. *attività di spedizione e trasporto*;
3. *artigianato di servizio*: tutte quelle attività, normalmente inserite nel tessuto urbano e compatibili e complementari alla funzione residenziale, dedite alla produzione di servizi alla persona, alla casa ed altre attività urbane in genere (lavanderie, parrucchieri, istituti di bellezza, riparazione cicli e moto, calzolai, sarti, studi fotografici e simili) oppure dedite alla produzione di merci di immediata commercializzazione (panifici, pasticcerie, latterie, piccole tipografie e simili);
4. *attività estrattive*;
5. *impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti*;
6. *impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo*

**c) commerciale:**

1. *esercizi di vicinato*;
2. *medie e grandi strutture di vendita*;
3. *pubblici esercizi*: bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche, osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie, pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food, mense costituenti autonoma attività.

**d) turistico-ricettiva**: attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso:

1. *attività ricettive alberghiere*, quali alberghi, motel, villaggi albergo; residenze turistico-alberghiere; ostelli; ecc.;
2. *attività ricettive a carattere prevalente non edilizio*, quali campeggi, parchi di vacanza, aree sosta attrezzata per camper;
3. *attività finalizzate allo svago*, esercizi di intrattenimento quali sale da ballo, discoteche, locali notturni e simili;

**e) direzionale**: studi professionali; uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie, ecc);

**f) di servizio pubbliche e private**, comprensive di ogni attrezzatura complementare, e di supporto:

1. *attrezzature sociali e culturali*: centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, centri congressuali polivalenti;
2. *attrezzature scolastiche in genere*;
3. *attrezzature sanitarie ed assistenziali*: ospedali, cliniche, case di cura, poliambulatori, ambulatori

- medici e centri di primo soccorso, cliniche e ambulatori veterinari;
4. *strutture associative*: sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche;
  5. *attrezzature per lo spettacolo*: teatri, cinematografi, auditorium, locali di spettacolo;
  6. *attrezzature sportive*: impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine, centri benessere, impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;
  7. *attrezzature religiose*;
  8. *attrezzature cimiteriali*;
  9. *attrezzature militari*, caserme e simili;
  10. *attrezzature tecnologiche*: depuratori, centrali elettriche o simili, distributori di carburante;
  11. *mobilità meccanizzata*, compresi percorsi carrabili e di sosta, parcheggi, autorimesse, autostazioni;
4. Costituisce cambio di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopra elencate. Nella definizione delle destinazioni d'uso delle singole zone omogenee laddove viene indicato il titolo principale si intendono previste tutte le destinazioni specifiche in esso ricomprese, laddove invece vengono indicate le destinazioni specifiche si intendono escluse quelle non citate. Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate nella variante al RU.
5. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione in atto di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi. È consentito il proseguimento delle attività esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, in locali con diversa destinazione d'uso anche in caso di subingresso.
6. La destinazione d'uso in atto di un immobile è quella risultante dai documenti autorizzatori regolarmente rilasciati.

## **Art. 12 - Infrastrutture per la mobilità**

### ***12.1 - Infrastrutture di interesse sovracomunale.***

#### ***12.1.1 - Strade extraurbane secondarie.***

1. Le strade extraurbane secondarie (regionali e/o provinciali) sono quelle ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine; esse hanno una funzione di collegamento sovracomunale.

### ***12.2 - Infrastrutture di interesse comunale.***

#### ***12.2.1 - Strade urbane principali.***

1. Le strade urbane principali sono quelle che svolgono la funzione principale di attraversamento e di accesso e di uscita dai centri urbani; esse devono garantire una elevata fluidità traffico e pertanto sono da

evitare o ridurre allo stretto necessario gli accessi alle proprietà e le intersezioni devono essere per lo più finalizzate ai collegamenti con le strade di rango inferiore o superiore; sono da evitare gli spazi di sosta laterali se non autonomi dal punto di vista della manovra degli autoveicoli e degli accessi al parcheggio.

2. Esse sono caratterizzate da almeno due corsie di larghezza non inferiore a ml. 7,00, banchine pavimentate e/o marciapiedi; questi ultimi devono avere una larghezza minima di ml. 1,50.

#### 12.2.2 - Strade urbane di quartiere.

1. Le strade urbane secondarie o di quartiere sono quelle interne agli isolati ed hanno il precipuo scopo di consentire l'accesso agli edifici. Esse possono ospitare sui lati spazi per la sosta anche con limitati spazi di manovra, che può essere svolta dalle strade stesse, in considerazione della minore presenza di traffico su questo tipo di infrastrutture.
2. Nelle aree di nuova edificazione soggette a piani attuativi e in quelle oggetto di Ristrutturazione Urbanistica le strade a due sensi di marcia devono avere una carreggiata di larghezza minima di ml. 6,00 e con marciapiedi di larghezza minima di ml. 1,50 da ambo i lati ed avere accorgimenti per la eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Le strade esistenti possono essere caratterizzate da carreggiate anche di larghezza inferiore in questo caso se la larghezza è tale da non consentire il doppio senso ovvero la presenza di marciapiedi o percorsi ciclopeditoni, esse potranno essere ristrutturate per il senso unico nell'ambito di una riconsiderazione generale del sistema di traffico urbano.

#### 12.2.3 - Percorsi ciclopeditoni.

1. I percorsi ciclopeditoni sono infrastrutture di tipo urbano e/o extraurbano destinate prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile.
2. I percorsi ciclopeditoni sono costituiti da:
  - a) strade o parti di strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria, separate dalla carreggiata con idonee ed efficienti protezioni, ovvero aventi tracciato autonomo;
  - b) da strade e spazi in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli abbia carattere subordinato alla presenza di pedoni e ciclisti;
  - c) da viali e sentieri aperti a ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli, che si trovino nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali;
  - d) dalle attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, o scambio intermodale con il pubblico trasporto, il riparo ed il ristoro degli utenti.
3. Le Tavv. 6a-6b-6c riportano uno schema indicativo all'interno degli ambiti urbani di tracciati ciclopeditoni in progetto, al fine di garantire una migliore fruibilità urbana da parte degli utenti. Saranno i piani attuativi e i progetti esecutivi a definire le caratteristiche dei tracciati finali di tale schema da verificare sulla base dello stato dei luoghi e delle esigenze effettive dei residenti.

4. Le dimensioni e le larghezze dei nuovi percorsi ciclabili devono avere una larghezza minima di ml. 2,50; per quanto riguarda i tracciati da recuperare sulle strade esistenti essi potranno avere anche larghezza inferiore in adattamento allo stato dei luoghi; nel territorio aperto e nei parchi i percorsi possono coincidere con le strade vicinali, con i sentieri turistici esistenti e/o di progetto, e opportunamente segnati e posti in sicurezza.
5. Per quanto riguarda la realizzazione di percorsi ciclopeditoni, si rimanda al D.M. 30 novembre 1999, n. 557 - Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili, privilegiando per quanto possibile, la tipologia in sede propria o su corsia riservata, con utilizzo di materiali correttamente inseriti nel contesto di riferimento.

#### 12.2.4 - Distanza delle costruzioni dalle strade.

1. In merito alla Distanza dalle strade vale quanto definito all'art. 10.4:
  - a) La Distanza dalle strade (Ds) corrisponde alla lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo del fabbricato, o le parti di esso più avanzate oltre la massima sporgenza consentita, ed il confine stradale antistante, corrispondente all'esterno del marciapiede.
  - b) La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole del R.U.
  - c) Sono esclusi dal computo della distanza gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi, i volumi tecnici oltre a balconi e terrazzi a sbalzo per una sporgenza massima di ml. 1,50, con le precisazioni per questi ultimi contenute nella descrizione della Superficie Coperta (S.C.) di cui all'art. 10.21.
  - d) Per le distanze minime delle nuove costruzioni dal confine stradale, (da intendersi secondo quanto definito alla lettera b) ove non diversamente precisato negli elaborati grafici della variante al RU e negli articoli relativi alle singole Zone Omogenee, valgono i seguenti valori:

| Classificazione<br>Codice della Strada |                        | Fuori centri abitati<br>ml. | Dentro centri abitati<br>ml. |
|----------------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                        | Extraurbana secondaria | 30                          | 20                           |
|                                        | Urbana principale      | 10                          | 6,50                         |
|                                        | Urbana di quartiere    | --                          | 6,50                         |

- e) Ai fini dell'applicazione del presente articolo per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
- f) Nell'ambito delle fasce stradali è consentita la creazione di spazi di sosta pubblici e privati, viabilità di servizio o di accesso ai lotti, opere idrauliche, sistemazioni a verde, percorsi ciclabili e

installazione di reti tecnologiche. All'interno delle aree di proprietà privata sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'utilizzazione agricola e il giardinaggio.

2. Negli interventi su sedi stradali di rilevanza comunale (strade urbane principali) devono essere previste aree a margine per la fermata di mezzi di trasporto pubblico concordate con gli uffici tecnici comunali e con gli enti gestori del servizio.
3. La distanza di edifici da nuove strade urbane di quartiere possono essere anche inferiori a quelle sopra definite se previste nell'ambito di una progettazione unitaria all'interno di Piani attuativi. Sono fatte salve distanze superiori imposte da norme di carattere idraulico.

### ***12.3 - Parcheggi pubblici.***

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici: esse costituiscono standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art.3.
2. Nelle Tavv. 6a-6b-6c sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati e deve essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. In linea di massima i parcheggi pubblici in zone a destinazione residenziale sono collocati in modo diffuso lungo la viabilità urbana di quartiere al fine di rendere più agevole la sosta ed evitare l'occupazione impropria delle sedi stradali. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto prefigurato dalla Variante al RU, questo deve avvenire nel rispetto dei criteri di cui all'art. 8.2 e senza peggiorare l'accessibilità della sosta di cui sopra e gli spazi destinati a parcheggi pubblici devono rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati, considerando come superficie massima mq. 25 a posto auto compreso gli spazi di manovra, e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano.
3. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere dotate di idonei corpi illuminanti, prevalentemente alimentati da fonti di energia rinnovabili, e corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale.

### ***12.4 - Parcheggi privati e parcheggi privati di uso pubblico.***

Parcheggi privati ai sensi della L.24 Marzo 1989 n. 122 e s.m. e i

1. Ogni nuova costruzione deve dotarsi di parcheggi privati in quantità diversificata in base alla destinazione d'uso della stessa: i singoli posti auto devono avere dimensioni minime di ml.5,00 x 2,50 e lo spazio di manovra interno ai parcheggi privati non può essere superiore al 50% dell'intera superficie del parcheggio. In ogni caso il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio richiesta non può essere inferiore a un posto ogni 25 mq. di superficie a parcheggio. Il frazionamento di aree destinate a spazi di parcheggio comuni a più unità immobiliari deve garantire, per ciascuna area di pertinenza di ciascuna unità immobiliare, la dotazione minima di parcheggi prevista.
2. Nei casi di Ristrutturazione Urbanistica le superfici da destinare a parcheggio privato devono rispettare i minimi previsti dal presente articolo in base alle funzioni previste.

### Residenza

3. Le nuove costruzioni a carattere residenziale, devono dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L.24 Marzo 1989 n. 122 e s.m. e i., nella misura del 50% della S.U.L. di progetto, con un minimo di 2 posti auto per ciascun alloggio, siano essi coperti o scoperti.

### Attività turistico-ricettive, direzionali o, pubblici esercizi, artigianato di servizio.

4. Le nuove costruzioni a carattere turistico-ricettivo, direzionale, pubblici esercizi, artigianato di servizio, devono dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. del 24 Marzo 1989 n. 122 e s.m. e i., nella misura del 30 % della S.U.L. di progetto, siano essi coperti o scoperti.
5. Per gli interventi a carattere turistico-ricettivo, definiti a numero di posti letto, la dotazione minima di parcheggi privati è di 1 posto auto per ogni due posti letto.

### Attività commerciali

6. Per le attività commerciali è prevista la superficie minima da destinare a parcheggi privati ai sensi della Legge del 24 Marzo 1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, coperti e/o scoperti, nella misura del 30 % della S.U.L. di progetto.

### Attività finalizzate allo svago e al tempo libero

7. Per queste attività è prevista la superficie minima da destinare a parcheggi privati ai sensi della L.122/89 e s.m. e i., coperti e/o scoperti, nella misura del 30 % della S.U.L. di progetto.

### Spazi di relazione ai sensi della L.R. 28/2005 e Regolamento 15/R/2009

8. Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1 aprile 1968, n. 1444, nelle aree di pertinenza di strutture commerciali devono essere altresì reperite superfici di parcheggio da destinare alla sosta di relazione, ai sensi della L.R. 28/2005 e Regolamento 15/R/2009, in aggiunta a quelle minime previste dalla legge n. 122/89 come sopra specificato e meglio precisate ai paragrafi successivi. I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, secondo il seguente criterio:

#### A - Per gli esercizi di vicinato:

I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita.

Nelle zone a traffico limitato o escluso, nelle zone a prevalente carattere pedonale dell'utenza, nelle zone A, nelle aree dei centri commerciali naturali, per le gallerie d'arte, nonché per gli edifici a destinazione commerciale esistenti si prescinde dal dimensionamento di cui al presente punto, non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di esercizi di vicinato.

### **B - Per le medie strutture di vendita:**

I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionate nella misura minima di mq.1,5 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni ecc), escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

Le medie strutture devono realizzare il raccordo tra parcheggio e viabilità pubblica nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il raccordo fra il parcheggio destinato alla clientela e la viabilità pubblica, o comunque di accesso, deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso, in particolare da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni;
- il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale. La segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;

9. Una quota del 10% dei parcheggi per la sosta di relazione è riservata al personale dipendente.
10. In caso di ampliamento della struttura di vendita, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento.
11. Tutte le aree da destinare alla sosta di relazione localizzate in superficie devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone e altri elementi di arredo.
12. I singoli posti auto devono avere dimensioni minime di m. 5,00 x 2,50 e dove non diversamente indicato nelle Tavole grafiche di R.U., lo spazio di manovra interno ai parcheggi privati non può essere superiore al 50% dell'intera superficie del parcheggio. Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio richiesta non può essere inferiore a un posto ogni 25 mq. di superficie a parcheggio.

### **Altri parcheggi**

13. Ai fini del calcolo della dotazione minima di parcheggio sono assimilate alla superficie di vendita, e pertanto necessitano di ulteriori spazi di parcheggio per la sosta di relazione così come previsto dal decreto legislativo n. 114/98, tutte le superfici aperte al pubblico:
  - negli immobili a destinazione d'uso turistico ricettiva e direzionale limitatamente alle parti aperte al pubblico;
  - nei pubblici esercizi;
  - negli immobili destinati ad attività artigianali di servizio;
  - negli immobili dove si svolgono attività di svago e per il tempo libero;

- negli immobili destinati ad attività di culto.

### **Art. 13 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. La variante al RU concerne prevalentemente interventi di nuova edificazione, tuttavia si danno di seguito anche disposizioni relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in quanto utili alla gestione complessiva di tutte le fasi attuative negli ambiti di trasformazione e agli interventi sul patrimonio edilizio presente nel territorio aperto ricompreso all'interno della variante al RU. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono così definiti:
  - *Manutenzione ordinaria*
  - *Manutenzione straordinaria*
  - *Restauro e risanamento conservativo:*
    - *Restauro Architettonico*
    - *Risanamento conservativo*
  - *Ristrutturazione edilizia*
  - *Addizione volumetrica*
  - *Sostituzione edilizia*
  - *Demolizione edilizia*
  - *Ristrutturazione urbanistica*
2. Per quanto riguarda le modalità attuative dei singoli interventi edilizi e urbanistici sul patrimonio edilizio esistente nonché la tipologia dei titoli abilitativi necessari si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge ed in particolare a quanto stabilito al Cap. I e II del Titolo VI, artt.76, 77, 78, 79, 80, 81 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i..

#### **13.1 - Manutenzione Ordinaria (Ma.O).**

1. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti, senza alcuna alterazione delle loro preesistenti caratteristiche, nonché quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
  - a) la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
  - b) la pulitura, la riparazione, la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazioni delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;

- c) la pulitura ed il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
  - d) la pulitura e la tinteggiatura, la pittura ed il rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
  - e) la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, la sostituzione di infissi, di serramenti, di pavimentazioni interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
  - f) la riparazione, l'ammodernamento e la sostituzione di impianti tecnologici e/o igienico sanitari purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali per servizi tecnologici e/o igienico sanitari, o la utilizzazione, anche parziale, per tali servizi, di locali precedentemente adibiti ad altro uso;
  - g) la riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
  - h) la riparazione e sostituzione, parziale e limitata, dell'orditura secondaria delle strutture orizzontali e della copertura, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
  - i) la costruzione o la rimozione di arredi fissi e di piccole opere murarie, come nicchie, muretti e simili;
  - j) l'inserimento, lo spostamento e l'eliminazione di pareti mobili d'arredo (in legno, cartongesso, vetrocamera, ecc.) purché non configurino locali utili o accessori all'interno delle unità immobiliari.
3. Nelle unità di spazio aventi utilizzazione in atto per attrezzature tecnologiche, è compreso nell'ordinaria manutenzione qualsiasi intervento volto alla riparazione, all'ammodernamento, alla sostituzione, all'integrazione, alla protezione degli impianti tecnologici.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono in nessun caso comportare la realizzazione di chiusure e aperture interne e/o esterne né modificare le tramezzature degli edifici.
5. Sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di installazione di strutture e manufatti precari destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni. Tali strutture, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (non è consentito alcun genere di fondazione) non comportano trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e delle distanze previste dallo strumento urbanistico.
6. A titolo esemplificativo, sono considerati elementi per l'arredo e la fruizione degli spazi esterni degli edifici di cui al precedente comma 5:
- a) piccoli forni o barbecue senza tettoia,
  - b) vasche ornamentali entro e fuori terra, di modesta ampiezza e profondità,
  - c) voliere per il ricovero di piccoli volatili,
  - d) gazebo, costituiti da telaio in legno o ferro, aperti su tutti i lati, coperti esclusivamente con teli ombreggianti e permeabili, o stuoia.

7. Le strutture e i manufatti di cui ai precedenti commi 5 e 6 non possono in nessun caso superare l'altezza massima di m. 3,00, non possono avere complessivamente una superficie superiore al 30% del resede di pertinenza del fabbricato, non possono comportare una riduzione della superficie permeabile in contrasto con le disposizioni vigenti in materia.
8. L'installazione delle strutture e dei manufatti di cui ai precedenti commi 5 e 6 non deve in nessun caso compromettere il valore architettonico e /o ambientale degli edifici e dei luoghi.
9. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
10. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituenti invariante strutturale ai sensi dell'art. 3.5.e. devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 14.
11. Gli interventi di manutenzione ordinaria o quelli ad essa riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria dell'Attività edilizia libera ai sensi dell'art. 80 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i..

### ***13.2 - Manutenzione Straordinaria (Ma.S.).***

1. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.
2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
  - a) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione di strutture di fondazione;
  - b) il risanamento, il consolidamento, la parziale sostituzione di strutture verticali esterne, nonché di strutture verticali interne, con eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
  - c) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale dei collegamenti verticali, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle pendenze;
  - d) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle coperture, senza modificazioni delle quote e delle pendenze;
  - e) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle altre strutture orizzontali, senza modificazione delle quote di intradosso;
  - f) la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, ma con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte diverse da quelle preesistenti;

- g) il rifacimento di pavimentazioni interne e/o esterne;
  - h) il rifacimento totale di intonaci e/o di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte, diverse da quelle preesistenti;
  - i) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione e lo spostamento parziale o totale degli elementi di partizione interna, con l'eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
  - j) il rifacimento o l'istallazione di materiali di isolamento, nonché di impianti tecnologici e/o igienico sanitari, anche con l'utilizzazione per servizi tecnologici e/o igienico sanitari di uno o più locali esistenti precedentemente adibiti ad altro uso, purché non vengano alterate le strutture portanti o i profili altimetrici delle coperture;
  - k) la costruzione di vespai o scannafossi;
  - l) la realizzazione di recinzioni, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili;
  - m) la realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
  - n) la realizzazione di interventi esclusivamente finalizzati al risparmio energetico;
  - o) la realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e/o pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili;
  - p) la realizzazione di opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche (quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne e esterne, di servoscala o piattaforme elevatrici, ecc.) anche in deroga agli indici e parametri di Zona, nel rispetto della normativa di riferimento e purché non si configurino quali interventi di ristrutturazione edilizia;
  - q) la realizzazione e l'installazione di strutture e manufatti precari destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni con caratteristiche diverse da quelle indicate nel precedente punto 13.1, commi 5 e 6, e rientranti nella fattispecie delle pertinenze così come individuate all'art. 10.12.
  - r) la realizzazione di chiusure e/o aperture nonché spostamenti di pareti interne che non modifichino lo schema distributivo complessivo delle singole unità immobiliari;
  - s) le modifiche alle aperture esterne degli edifici.
3. Nelle unità di spazio aventi utilizzazione in atto per attrezzature tecnologiche, è compreso nella manutenzione straordinaria qualsiasi intervento di rifacimento totale o di installazione di impianti tecnologici, purché non comporti aumento del numero degli addetti, né modifiche o adeguamenti delle esistenti opere di urbanizzazione.
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono in ogni caso:
- a) costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente,
  - b) costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme,

- c) comportare il cambio di destinazione d'uso in atto degli immobili.
5. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetto.
  6. Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art.3.5.e. devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 14.
  7. Gli interventi di manutenzione straordinaria o quelli ad essa riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 della L.R.1/2005 e s.m.e.i.. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari possono essere eseguite attraverso le procedure dell'Attività edilizia libera secondo quanto previsto all'art.79 della L.R. 1/2005 e.s.m.e.i..

### ***13.3 - Restauro e Risanamento Conservativo.***

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono pertanto finalizzati all'adeguamento funzionale e/o ad un uso più appropriato alle esigenze attuali degli edifici esistenti. Essi non devono comportare alterazione degli elementi tipologici, formali e strutturali:
  - per elementi tipologici dell'edificio si intendono quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie (edificio rurale, opificio, abitazione unifamiliare o plurifamiliare, edificio a schiera, a corte, a torre, ecc.)
  - per elementi formali dell'edificio si intende l'insieme delle caratteristiche che lo distinguono e lo inquadrano in modo peculiare (profili geometrici dei volumi, particolari architettonici, elementi di rifinitura, ecc.) conferendo ad esso un'immagine caratteristica;
  - per elementi strutturali dell'edificio si intendono quelli che compongono la struttura materiale, anche non portante, dell'organismo edilizio (muratura tradizionale, in pietrame o laterizio, solai a volta o con struttura in legno, manto di copertura in coppi e embrici, ecc.)
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modifica del numero delle unità immobiliari ed al mutamento della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

4. Fatto salvo quanto disposto dal successivo punto 13.3.1 comma 2 gli interventi di restauro e risanamento conservativo non possono in nessun caso comportare aumento della superficie lorda di pavimento, alterazioni volumetriche, planimetriche né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
5. Gli inserimenti di impianti devono comportare la minima indispensabile compromissione delle murature, essendo precluso ogni danneggiamento degli esistenti elementi architettonici significativi.
6. È ammessa la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette ad usura (pavimentazioni, rivestimenti, ecc.).
7. Nel caso d'interventi relativi a prospetti di edifici il restauro o il risanamento dovranno essere previsti per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà
8. Ai fini di una più agevole gestione degli interventi della presente fattispecie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, si distinguono due tipi di intervento:
  - a) - il *Restauro Architettonico (Re.A.)*;
  - b) - il *Risanamento Conservativo ( Ri.C.)*

#### 13.3.1 - Restauro Architettonico (Re.A.).

1. Il Restauro Architettonico è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di particolare valore storico - artistico, architettonico per i quali si deve procedere con un restauro e risanamento totale.
2. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:
  - alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione,
  - alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici,
  - alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale e agricola.
3. Gli interventi di restauro comprendono la ricostruzione filologica di parti limitate di edifici eventualmente crollate o demolite e il completamento (all'interno del volume esistente) di strutture e finiture non terminate per interruzione storicamente documentata degli interventi originari con tecniche attuali. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di adeguata documentazione storico – archivistica – critica progettuale e/o lettura filologica tramite saggi e rilievi dell'edificio.
4. A titolo indicativo possono essere ricompresi nel *Restauro* i seguenti interventi:

- il consolidamento e il risanamento del complesso murario originario, delle strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamento delle stesse né modifiche del tetto che deve essere opportunamente ripristinato col manto di copertura tradizionale. Sono ammesse inserzioni di elementi indispensabili a sole finalità statiche;
- il restauro/ripristino dei fronti esterni ed interni, degli ambienti liberati da eventuali superfetazioni. Per quanto attiene alle corti e agli spazi inediti si deve procedere al ripristino delle partizioni e dei materiali originari, all'eliminazione di ogni superfetazione, sia pure a carattere provvisorio, alla conservazione e sistemazione a giardino e/o parco;
- la conservazione/ripristino dell'impianto distributivo organizzativo principale originario. Sono consentite modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, quando non alterino le caratteristiche degli ambienti di importanza storico – documentale e architettonica;
- la riapertura di finestre o porte preesistenti e successivamente tamponate;
- il mantenimento e il restauro di altri reperti come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole e quant'altro, negli spazi esterni e negli ambienti interni, costituisce testimonianza storica.

È vietata qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti, del disegno delle facciate, delle strutture (pilastri, murature continue, volte, solai, ecc.), delle decorazioni, degli infissi e dei materiali di finitura in genere, la rimozione di elementi e la loro collocazione in luoghi diversi da quello originale, nonché le rimozioni che possono cancellare le testimonianze storiche dell'edificio.

5. Non sono da considerare “testimonianze storiche” quei volumi e in genere quelle modifiche aventi carattere di precarietà o di palese superfetazione, riferibili per lo più al periodo post bellico o di cui sia dimostrabile la recente realizzazione.
6. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il *Restauro* dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
7. Gli interventi di Restauro Architettonico o quelli ad esso riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 2c della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

### 13.3.2 - Risanamento Conservativo (Ri.C.)

1. Il Risanamento Conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero degli edifici di minore valore storico-architettonico o ambientale per i quali si può procedere anche con interventi di restauro e risanamento parziale, in quanto edifici di minore valore ovvero in quanto sono già stati oggetto di trasformazioni che ne hanno ridotto le caratteristiche architettoniche e ambientali.
2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nel *Risanamento conservativo* i seguenti interventi:
  - il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio;

- il ripristino, il consolidamento statico, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
  - il ripristino e la valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà, anche con parziali modifiche da realizzare nel rispetto dei caratteri originari;
  - il ripristino e la valorizzazione degli ambienti interni nel rispetto degli elementi architettonici e decorativi di pregio eventualmente presenti quali: volte, affreschi, soffitti e pavimenti;
  - le opere di modifica dell'assetto planimetrico che comportino fusione o frazionamento di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni;
  - la realizzazione e integrazione degli impianti, dei servizi igienico sanitari e dei volumi tecnici purché vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per il loro inserimento nel contesto dell'edificio;
  - l'inserimento di lucernari a filo falda delle coperture;
  - il restauro/ripristino delle facciate esterne e degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di rilevante importanza, quali volte, decorazioni, ecc.;
  - la demolizione delle superfetazioni come parti delle unità edilizie incongrue con l'impianto originale, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili;
  - la conservazione e il ripristino tipologico dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (portici, logge, androni, corpi scala, ecc.);
  - la riapertura di forature preesistenti e successivamente tamponate;
  - l'inserimento di cordoli strutturali ai fini dell'adeguamento sismico degli edifici.
3. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il *Risanamento conservativo* dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
4. Gli interventi di Risanamento Conservativo o quelli ad esso riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 2c della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

#### **13.4 - Ristrutturazione Edilizia (Rs.E.).**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. Configurano comunque ristrutturazione edilizia gli interventi comportanti variazione della superficie utile, o della quota di intradosso dei solai, o della posizione e/o numero dei collegamenti verticali, ogniqualvolta non abbiano finalità e caratteristiche di ripristino e non rientrino in un insieme sistematico di trasformazioni definibile come restauro e risanamento conservativo.

3. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari,
- la variazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni;
- il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, edifici, ed aree anche in assenza di opere edilizie;
- la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile e viceversa;
- la modifica agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta di imposta dei solai;
- l'inserimento di soppalchi all'interno degli edifici nei limiti dimensionali indicati al successivo comma 4 lett. c);
- la realizzazione di balconi e/o terrazzi;

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì:

- a) la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- b) gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- c) le addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente. Non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati;
- d) non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati e gli interventi pertinenziali, come definiti all'art. 10.12 che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di una S.U.L. aggiuntiva non superiore al 20% della S.U.L. dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, sottoforma di S.U.L., ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento;
- e) le addizioni funzionali di cui ai punti b), c), d), possono essere realizzate oltre che in deroga agli indici di edificabilità anche del Rapporto di copertura salvo quanto previsto all'art.10.4 per quanto concerne le distanze da strade, confini e fabbricati.
- f) Il rialzamento del sottotetto è consentito per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante al Regolamento Urbanistico, alle seguenti condizioni:
  - mantenimento della stessa conformazione e tipologia della copertura salvo lievi modifiche che si

rendano necessarie per consentire un migliore deflusso delle acque,

- non si costituiscano nuove unità immobiliari;
- il piano di calpestio dell'ambiente da rialzare sia già praticabile ed accessibile direttamente o indirettamente da un'unità immobiliare sottostante e a servizio della medesima;
- non interessi immobili oggetto di tutela ai sensi del Capo I, Titolo I del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

5. Gli interventi di realizzazione di terrazzi a tasca sono configurabili quale ristrutturazione edilizia e consentiti sugli edifici non di pregio storico e architettonico, purché non alterino le caratteristiche della falda interessata, non interessino oltre il 30% della falda e non modifichino il profilo della linea di gronda.
6. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la ristrutturazione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetto.
7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art. 3.5.e. devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 14.
8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio ubicato nel territorio aperto all'interno del perimetro interessato dalla variante al RU diverso da quello di cui al comma 7 devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto paesaggistico circostante.
9. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia o quelli ad essa riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 2d della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

### ***13.5 - Addizione Volumetrica (Ad.V.).***

1. Gli interventi di Addizione Volumetrica sono quelli rivolti alla realizzazione di volumi aggiuntivi in un manufatto edilizio esistente, sia che vengano realizzati in aderenza, mediante addizione orizzontale e/o verticale, sia che configurino manufatti edilizi a se stanti, ma comunque costituenti volumi a servizio dell'edificio principale non autonomamente utilizzabili. Tali interventi dovranno sempre armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno dei prospetti.
2. Sono considerati interventi di Addizione Volumetrica tutti quelli, non assimilabili alla addizione funzionale configurabile come ristrutturazione edilizia, di cui al precedente art. 13.4, che comportano un aumento del volume esistente o della S.U.L. in base alle definizioni date al precedente articolo 10 e nel rispetto dei parametri urbanistici di Zona.
3. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art. 3.5.e. non sono consentiti interventi di Addizione Volumetrica.
4. Gli interventi di addizione volumetrica sul patrimonio edilizio ubicato nel territorio aperto all'interno del

perimetro interessato dalla variante al RU diverso da quello di cui al comma 3 devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto paesaggistico circostante.

5. Gli interventi di Addizione Volumetrica di cui al presente articolo rientrano nella categoria degli interventi soggetti a Permesso di Costruire secondo quanto previsto all'art. 78 comma 1g) della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

### ***13.6 - Sostituzione Edilizia (So.E.).***

1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, tradotti in SUL secondo quanto definito all'art.10.25.10, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, con 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.
2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art.3.5.e. non sono consentiti interventi di Sostituzione Edilizia.
3. Gli interventi di Sostituzione Edilizia sul patrimonio edilizio, ubicato nel territorio aperto all'interno del perimetro interessato dalla variante al RU diverso da quello di cui al comma 2 devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto paesaggistico circostante.
4. Gli interventi di Sostituzione Edilizia di cui al presente articolo rientrano nella categoria degli interventi soggetti a Permesso di Costruire secondo quanto previsto all'art. 78 comma 1h) della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

### ***13.7 - Demolizione Edilizia (De.E.).***

1. Gli interventi di Demolizione Edilizia sono quelli volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici preesistenti senza la contestuale ricostruzione o nuova costruzione.
2. Gli interventi di Demolizione Edilizia devono in ogni caso prevedere una sistemazione dell'area/costruzione libera risultante dall'intervento in armonia con il contesto paesaggistico circostante.
3. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art.3.5.e. non sono consentiti interventi di Demolizione Edilizia.
4. È in ogni caso vietata la cancellazione di altri manufatti eventualmente presenti come fontane, esedre, scenari lapidei, edicole e quant'altro costituisca testimonianza storica.
5. Gli interventi di Demolizione Edilizia rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 1d della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

### ***13.8 - Ristrutturazione Urbanistica (Rs.U.).***

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.

2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale costituente invariante strutturale ai sensi dell'art.3.5.e. non sono consentiti interventi di Ristrutturazione Urbanistica.
3. Qualora un edificio di pregio storico, architettonico/ambientale si trovi all'interno di un comparto più ampio caratterizzato da degrado architettonico, urbanistico e ambientale è possibile realizzare un Piano di Recupero che riguardi l'interno comparto ricomprendendo anche i manufatti di pregio storico e architettonico; in questo caso per gli edifici storicizzati valgono le prescrizioni indicate al successivo articolo 14.
4. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E. P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E. P.I.M.E.), sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a parità di volumetria, con trasferimento degli edifici esistenti anche al di fuori delle zone omogenee in cui l'edificio ricade. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione. Nel caso di edifici di particolare interesse storico testimoniale, l'ammissibilità degli interventi di cui sopra è condizionata alla dimostrazione, con opportuni studi ed approfondimenti di dettaglio, della non possibilità di interventi di messa in sicurezza che consentano il mantenimento in sito dei fabbricati storicizzati esistenti.
5. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità sismica elevata e molto elevata sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a parità di volumetria, con trasferimento degli edifici esistenti anche al di fuori delle zone omogenee in cui l'edificio ricade. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione.

### **13.9 - Norme generali.**

1. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RU, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.

### **Art. 14 - Patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico e/o ambientale, criteri di valutazione e modalità di intervento.**

#### **14.1 - Edifici e/o complessi edilizi di valore storico, architettonico, ambientale e testimoniale.**

1. Il Piano Strutturale vigente, come recepito all'art. 3.5.e. individua fra le Invarianti Strutturali, "Il paesaggio e i beni storici, architettonici, archeologici e ambientali come parte della Invariante Strutturale "I beni paesaggistici di interesse unitario della Toscana" (art.21 N.T.A. del P.S.). All'interno di questa invariante strutturale sono ricompresi:
  - a) I beni storico-architettonici presenti al Catasto Leopoldino (1822-1825) e quelli successivi fino al 1939;
  - b) I centri, i nuclei e i tessuti di pregio e singoli manufatti del patrimonio del patrimonio edilizio storico, compreso quelli della bonifica e quelli dell'archeologia industriale presenti al 1939;

- c) Le aree e i beni di interesse archeologico (Tipo A/B/C/D);
2. La variante al RU, rimandando al nuovo Regolamento Urbanistico un'analisi approfondita su tutto il territorio comunale dei singoli manufatti edilizi, in questa fase per gli edifici e i beni storico-architettonici e il patrimonio edilizio presente al 1939, costituenti invariante strutturale ai sensi dell'art.3.5.e, riportati nelle Tavv 03, introduce la definizione degli interventi ammissibili su tale patrimonio storicizzato, posto sia all'interno del centro abitato che nel territorio aperto, secondo le categorie d'intervento definite all'art.18. come di seguito definite.
  3. Il nuovo Regolamento Urbanistico articolerà le categorie d'intervento per il patrimonio edilizio storicizzato in base al valore dei singoli manufatti analizzati attraverso una puntuale schedatura; in questa fase a titolo cautelativo per quei pochi edifici che ricadono all'interno dell'area interessata dalla variante al RU il grado di intervento consentito è quello della Manutenzione Ordinaria, della Manutenzione Straordinaria e del Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo, come definiti all'art.13. con le prescrizioni di cui ai successivi commi.
  4. Il grado di intervento si estende anche alle pertinenze, ai giardini, agli orti e più in generale al resede di appartenenza, alle viabilità di accesso (viali alberati etc.) al fine di tutelare tutte le testimonianze del valore degli edifici stessi e del loro intorno.

#### ***14.2 - Siti archeologici e aree di interesse archeologico.***

1. Sono i siti individuati dal P.S. sulla base dei vincoli esistenti e di una ricognizione sulle fonti disponibili.
2. Ai sensi dell'art.3.5.e, i siti archeologici e le aree di interesse archeologico costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Scarlino.
3. Per le aree e i siti notificati dal Ministero dei Beni Culturali sono possibili gli interventi di scavo secondo le procedure di legge e in funzione beni soggetti a vincolo; per altri tipi di intervento su beni immobili non direttamente finalizzati al recupero archeologico, gli interventi consentiti sono la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, il Restauro e Risanamento Conservativo e dovranno comunque essere eseguiti secondo le procedure di legge e con le relative autorizzazioni ai fini della salvaguardia di eventuali reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti e delle eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.
4. Per le aree e i siti semplicemente segnalati di interesse archeologico, per qualunque tipo di intervento su aree e/o immobili dovranno essere prese le necessarie precauzioni e in caso di ritrovamento di eventuali reperti dovranno essere informate le autorità competenti e richieste le eventuali autorizzazioni a procedere. I suddetti beni, ancorché non sottoposti a vincolo di legge, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo e alla loro valorizzazione culturale.

#### ***14.3 - Prescrizioni tecniche per interventi su edifici di pregio storico, architettonico e ambientale.***

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico e ambientale dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni tecniche.

### 1. - Intonaci:

Gli intonaci sia esterni che interni debbono essere del tipo "civile" e realizzati mediante formazione di arriccio con malta bastarda e finitura con velo di malta di calce, passata a vaglio fine, piallettata.

Debbono essere comunque mantenuti o ripristinati tutti gli elementi architettonico- decorativi delle facciate.

E' vietato qualsiasi tipo di intonaco plastico sintetico (tipo a buccia d'arancio o graffiati) o comunque diverso da quello tradizionale.

Le coloriture esterne devono corrispondere alle caratteristiche architettoniche dell'edificio rispettando gli elementi decorativi delle facciate (cornici, lesene, bugnati, bozze, etc.); i colori debbono essere scelti nel rispetto di quelli tradizionali originari.

### 2. - Infissi esterni:

Gli infissi esterni debbono essere in legno naturale o verniciato.

E' vietata l'installazione di qualsiasi tipo di controinfisso a filo esterno.

Per la chiusura di aperture preesistenti di dimensioni notevoli è ammesso l'uso di infissi metallici verniciati.

Sono ammessi per motivate esigenze anche materiali alternativi ma che per forma, dimensioni ed aspetto siano simili ai precedenti o comunque compatibili con il contesto architettonico.

E' ammesso il mantenimento o l'installazione di persiane alla fiorentina o scuri interni sempre in legno, al naturale o verniciato.

Le porte esterne devono essere possibilmente recuperate o realizzate ex novo nelle forme e dimensioni tradizionali, in legno al naturale o verniciato.

Le porte devono essere impostate sul filo interno della mazzetta; è vietata l'installazione di controporte di qualsiasi tipo sul filo esterno.

E' vietata la realizzazione di pensiline, a protezione delle porte d'ingresso, anche nelle forme pseudo - tradizionali "alla fiorentina".

### 3. Sistemazione esterna:

La sistemazione esterna deve essere conservata o ripristinata, nelle forme tradizionali, sia mediante elementi costruiti caratteristici, che mediante piantumazioni tipiche.

Le recinzioni preesistenti devono essere mantenute o ripristinate allo stato originario.

Eventuali aggiunte incongrue con le caratteristiche storico-architettoniche dell'edificio devono essere demolite.

Eventuali cancelli in ferro devono essere armonizzati con le caratteristiche dell'edificio.

Sono inoltre ammesse recinzioni realizzate con siepi vive di essenze tradizionali.

#### 4. Pavimenti e rivestimenti:

I pavimenti devono essere mantenuti, per quanto possibile, allo stato originario, con eventuale sostituzione o integrazione con materiali tradizionali simili.

E' vietato qualsiasi tipo di rivestimento esterno; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate preesistenti.

#### 5. Coperture:

Il manto di copertura tipico tradizionale in embrici e coppi alla toscana, deve essere sempre ripristinato con il recupero della maggior parte possibile del materiale originario, eventualmente integrato da materiale, possibilmente vecchio, dello stesso tipo.

L'eventuale manto di copertura di tipo diverso (marsigliesi o altro) deve essere ripristinato con il recupero della maggior parte possibile del materiale originario, eventualmente integrato da materiale, possibilmente vecchio, dello stesso tipo, salva la possibilità di sostituzione integrale del manto con quello tipico tradizionale in embrici e coppi alla toscana.

Le gronde devono essere mantenute nella forma, configurazione e aggetto preesistente; i correnti "a sporgere" dovranno essere tassativamente in legno.

Nei casi in cui si renda necessario, ai fini del consolidamento strutturale, realizzare un cordolo di collegamento perimetrale in c.a., questo dovrà essere ricavato nello spessore del muro esistente salvo impossibilità materiale a realizzare ciò o nei casi di adeguamento in altezza della copertura.

#### 6. Rifacimento o installazione di materiali di isolamento:

E' ammessa la sostituzione e l'inserimento di materiali di isolamento termo-acustico e di impermeabilizzazione, in forme e dimensioni che non alterino la configurazione architettonica degli edifici.

#### 7. Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento:

Qualsiasi attrezzatura tecnica necessaria per rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento deve essere installata all'interno dell'edificio; eventuali appositi locali possono essere ricavati utilizzando vani di rilevanza e carattere marginale.

#### 8. Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi:

E' ammesso il rifacimento o l'installazione di ascensore o montacarichi, nei casi di comprovata necessità; comunque la loro ubicazione dovrà essere tale da non alterare il sistema distributivo originario e l'aspetto architettonico dell'edificio.

#### 9. Rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico:

Qualsiasi attrezzatura tecnica necessaria per rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico deve essere installata all'interno dell'edificio; eventuali appositi locali possono essere ricavati utilizzando vani di rilevanza e carattere marginale.

#### 10. Rifacimento di impianti igienico-sanitari:

E' ammesso il rifacimento degli impianti igienico-sanitari ove esistenti, ad eccezione che gli stessi siano stati realizzati alterando sensibilmente l'impianto distributivo e architettonico originario (come occupazione della loggia, formazione di superfetazioni improprie, etc.): in questo caso è possibile realizzare i servizi igienici in luoghi e posizioni di minor impatto.

#### 11. Installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare:

E' ammessa l'introduzione di nuovi bagni o w.c. Essi dovranno essere realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario.

#### 12. Realizzazione di chiusure ed aperture interne che non modifichino lo schema distributivo:

E' ammessa la realizzazione di nuove aperture all'interno dei vani distributori principali.

Nel caso di preesistenza di porte dotate di mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista anche se le aperture stesse vengono chiuse.

#### 13. Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione:

Le opere di consolidamento delle strutture di fondazione o in elevazione sono ammesse a condizione che siano rispettate le caratteristiche architettoniche dell'edificio e il sistema costruttivo originario.

#### 14. Costruzione vespai o scannafossi:

Eventuali scannafossi perimetrali agli edifici possono essere realizzati a condizione che non alterino il rapporto tra l'edificio ed il terreno circostante e che siano coperti, salvo eventuali aperture necessarie per la circolazione d'aria.

#### 15. Rinnovo strutturale dei solai e del tetto:

Negli edifici classificati, la struttura dei solai e del tetto (travi, correnti e scempiato di mezzane) può essere reintegrata nelle parti fatiscenti, o sostituita integralmente, a condizione che venga realizzata nelle forme tradizionali, con materiali dello stesso tipo; in particolare nel caso di sostituzione integrale, per la struttura principale devono essere impiegate travi in legno e correnti in legno, per l'orditura secondaria. E' ammessa altresì, la formazione di soletta di ripartizione in calcestruzzo e rete elettrosaldata, e l'inserimento di strati coibenti.

#### 16. Parti comuni e/o spazi di pertinenza:

Nell'ambito di edifici costituiti da più unità immobiliari o di un complesso edilizio devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) Per la sistemazione dei cortili e gli spazi inedificati in genere, deve essere effettuato il ripristino con i materiali originari;
- b) Non è ammessa la divisione del resede o del giardino antistante con recinzioni in muratura che ne individuino le proprietà e ne alterino le caratteristiche originarie. Sono ammesse siepi, eseguite con piante tradizionali.
- c) Per il ripristino delle facciate di edifici, il restauro dovrà essere previsto per parti organiche e non limitato ai confini di proprietà;
- d) Devono essere mantenuti e restaurati reperti come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole sacre e quant'altro costituisca elemento storico.

E' vietata la ricostruzione o l'eventuale recupero di volumi edilizi, costituenti aggiunte all'organismo edilizio originario, o superfetazioni.

#### 17. Comignoli e canne fumarie

I comignoli dovranno essere conservati, ripristinati o realizzati secondo forme e materiali tradizionali; i condotti di aerazione forzata e gli sfiati potranno essere realizzati in cotto oppure in rame. Nuove canne fumarie dovranno essere inserite in modo da non essere visibili dall'esterno; potranno essere realizzate all'esterno solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni con tubazioni in rame o in muratura tradizionale.

#### 18. Antenne, parabole, caldaie e impianti per il condizionamento

L'installazione di antenne e parabole, deve essere opportunamente mimetizzata: in caso di edifici condominiali dovranno essere preferibilmente installati impianti centralizzati. Le canalizzazioni impiantistiche esterne, inoltre, dovranno essere opportunamente mimetizzate con lamiere di rame, ovvero con involucri di muratura intonacati come l'edificio ed eseguite in modo da non alterare gli elementi architettonici e decorativi degli edifici. Lo stesso dicasi per caldaie e impianti di condizionamento, che dovranno essere installate in parti dell'edificio non visibili dagli spazi pubblici. Il Regolamento Edilizio dovrà definire nel dettaglio le modalità di installazione degli impianti tecnologici.

## ***Capo 2 - Disposizioni finalizzate alla sostenibilità e alla qualità degli interventi previsti dalla Variante R.U. e alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente.***

### **Art. 15 - Campo di applicazione**

1. L'ammissibilità delle trasformazioni ammesse dalla Variante al RU, è subordinata all'osservanza delle seguenti disposizioni, volte ad un utilizzo efficiente delle risorse di natura ambientale ed al contenimento di alcuni fattori di pressione.
2. Le presenti prescrizioni recepiscono le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nel Rapporto Ambientale VAS e con essi si integrano.

#### ***15.1 - Risorsa idrica, acquedotto e depurazione.***

##### **15.1.1 - Prescrizioni relative alle reti acquedottistiche e fognarie**

1. Ogni nuovo insediamento deve essere fornito delle relative opere di urbanizzazione primaria, da allacciare alle reti principali esistenti e, per le acque nere, agli impianti di depurazione esistenti. In caso di inadeguatezza dei sistemi fognari esistenti, l'approvazione ~~del piano complesso e dei relativi piani stralcio~~ **dei piani attuativi** deve essere subordinata alla verifica e all'adeguamento degli stessi al fine di sopperire ai nuovi carichi urbanistici. In generale non sono ammessi nuovi interventi edificatori privi dei necessari collegamenti alle reti fognarie pubbliche e ai sistemi di smaltimento e depurazione.
2. Deve essere mantenuta in efficienza la rete fognaria sia bianca che nera e gli impianti di depurazione (pubblici e privati); negli interventi di nuova espansione urbana o di semplice ristrutturazione con aumento dei carichi urbanistici sulla rete idrica e fognaria esistente deve essere verificata l'efficienza dei tratti limitrofi e, ove necessario, devono essere apportati gli interventi necessari a ridurre le perdite fisiche eventualmente rinvenute ed alla realizzazione di tutti gli altri interventi necessari; sono ammesse, in particolare in campagna, soluzioni depurative naturali autonome quale la fitodepurazione, purché approvate dagli Enti competenti in materia ambientale.
3. Negli interventi di Nuova Edificazione, di Sostituzione Edilizia, di Ristrutturazione Urbanistica, e in quelli sul patrimonio edilizio esistente che comportino rifacimento degli impianti sanitari, devono essere realizzati quegli accorgimenti atti a ridurre il consumo idrico passivo quali scarichi con doppia pulsantiera, lavabi con frangi getto di nuova generazione ecc.; devono inoltre essere previsti impianti di fognatura separati per le acque pluviali e le acque reflue, con l'istallazione di cisterne di raccolta di acque meteoriche da utilizzare a scopo non potabile.
4. Nelle nuove edificazioni deve essere garantita la superficie minima permeabile delle superfici fondiarie pari al 25% delle stesse.
5. In occasione della approvazione ~~del piano complesso e dei relativi piani stralcio~~ **dei piani attuativi di trasformazione urbana** o di progetti di opere pubbliche quali nuove strade, ecc. deve essere garantito il ripristino della regimazione idraulica all'esterno degli insediamenti o delle nuove infrastrutture anche con diversa articolazione purché opportunamente dimensionata in termini di sezioni idrauliche e portate.

6. Oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art. 8.1 delle NTA di P.S. e della Disciplina del P.T.C.P. di Grosseto.

#### 15.1.2 - Misure generali di salvaguardia delle aree di pertinenza fluviale

1. Nel rispetto della L.R. n.21 del 21 maggio 2012 “Disposizioni urgenti in materia di difesa del rischio idraulico e tutela dei corsi d’acqua” non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell’argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d’acqua di cui al piano di indirizzo territoriale, come aggiornato dai piani di assetto idrogeologico (PAI).
2. Non sono consentiti i tombamenti dei corsi d’acqua di cui al comma 1, consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d’acqua diverso dalle opere di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto all’articolo 115, comma 1, del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) ad eccezione di quelli autorizzati dall’autorità competente, in quanto necessari per attraversamenti stradali, ovvero per garantire spazi pubblici all’interno dei centri urbani.
3. Gli stessi sono autorizzati dall’autorità idraulica competente, a condizione che sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque e comunque il non aggravio del rischio idraulico derivanti dalla realizzazione dell’intervento, gli interventi di natura idraulica sui corsi d’acqua che comportano:
  - a) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
  - b) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
  - c) rimodellazione della sezione dell’alveo;
  - d) nuove inalveazioni o rettificazioni dell’alveo.
4. Ferma restando l’autorizzazione dell’autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 1 non si applica alle reti dei servizi essenziali non diversamente localizzabili, limitatamente alla fascia dei dieci metri, e alle opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d’acqua che soddisfano le seguenti condizioni:
  - a) non interferiscono con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d’acqua;
  - b) non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempo di ritorno duecentennale;
  - c) non sono in contrasto con le disposizioni di cui all’articolo 96 del regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche);
  - d) sono compatibili con la presenza delle opere idrauliche esistenti ed in particolare dei rilevati arginali;
  - e) non interferiscono con la stabilità del fondo e delle sponde.
5. Ferma restando l’autorizzazione da parte dell’autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 1 non si applica altresì:

- a) alle opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;
  - b) alle opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);
  - c) agli interventi volti a garantire la fruibilità pubblica all'interno delle fasce di cui al comma 1, purché non compromettano l'efficacia e l'efficienza dell'opera idraulica e non alterino il buon regime delle acque;
  - d) alle opere di adduzione e restituzione idrica;
  - e) ai manufatti e alla manutenzione straordinaria delle costruzioni esistenti già in regola con le disposizioni vigenti.
6. Il rispetto delle condizioni di cui ai commi 3, 4, lettere b), c), d), e) e 5, lettera c), è dichiarato dai progettisti.”

#### 15.1.3 - Disposizioni per la salvaguardia degli acquiferi

1. Gli acquiferi rappresentano la potenziale fonte di affrancamento per far fronte al bisogno di acqua, tutelando le risorse idriche alternative a quelle attualmente in uso, da utilizzare nel caso in cui rapidi cambiamenti climatici possano far diminuire la disponibilità d'acqua.
2. Nelle aree di pertinenza degli acquiferi devono essere inibite tutte quelle attività che possano generare in maniera significativa infiltrazione di sostanze inquinanti nelle falde acquifere; in caso di insediamenti od attività già esistenti suscettibili di infiltrare nelle falde sostanze inquinanti, è necessario assumere iniziative atte a eliminare o circoscrivere tali fenomeni.
3. Sul territorio è necessario regolare le attività in grado di favorire una significativa diminuzione del tempo di transito tra la superficie dei suoli e la falda sottostante e garantire che i prelievi di acque sotterranee siano compatibili con la naturale rinnovabilità della risorsa.
4. Oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art. 8.1 delle NTA del P.S. e della Disciplina del P.T.C.P. di Grosseto.

#### 15.1.4 - Disposizioni per la salvaguardia delle fonti, sorgenti e pozzi

1. Sono i punti di emungimento delle acque assunti come risorsa suscettibile di uso idropotabile che deve essere tutelata nelle sue caratteristiche fisico-chimiche e preservata da alterazioni dell'ambiente prossimo e da usi impropri.
2. Deve essere salvaguardato il carattere pubblico della risorsa acqua e compatibilmente con le necessarie opere di captazione, devono essere salvaguardate le aree di pertinenza e lo stato fisico dei luoghi, pertanto devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui 8.1 delle NTA del P.S. e della Disciplina del P.T.C.P. di Grosseto.
3. Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione dei pozzi anche privati al fine di proteggere le acque di falda.

4. Sono vietate nuove captazioni, anche per uso domestico, all'interno del limite del cuneo salino.
5. L'uso dei pozzi esistenti è condizionato al rispetto di valori massimi di emungimento. Tali valori massimi dovranno essere determinati dal Comune in relazione al controllo annuale dei livelli piezometrici, articolati in funzione delle colture e verificati mediante contatori da installare in ciascun pozzo;
6. L'emungimento dai pozzi potrà essere sospeso qualora nelle acque estratte, a seguito di analisi chimica, si riscontri una salinità superiore ai limiti ammissibili valutati in 500 mg/l di cloruri in base a quanto stabilito dal Servizio Geologico Nazionale (AA.VV.- 1995 – Carta idrogeologica d'Italia in scala 1:50.000: guida al rilevamento ed alla presentazione. Servizio Geologico Nazionale, Quaderni serie III, vol. 5, 33pp.);

#### 15.1.5 - Disposizioni per la salvaguardia delle sorgenti e pozzi termali

1. Nel territorio comunale sono presenti sorgenti e pozzi con presenza di acque termali.
2. Per le aree interessate da tali risorse devono essere intraprese tutte quelle iniziative atte a preservare le caratteristiche fisico-chimiche delle acque, salvaguardando lo stato fisico dei luoghi e gli accessi pubblici esistenti o da istituire, pertanto devono essere rispettati gli indirizzi e le all'art. 8.1 delle NTA del P.S. e della Disciplina del P.T.C.P. di Grosseto.

#### **15.2 - Aria e clima acustico.**

1. Tutte le attività legate alle varie destinazioni d'uso devono dotarsi dei rispettivi sistemi di trattamento delle emissioni in atmosfera per la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico e delle emissioni climalteranti.
2. Per le conseguenze sulla qualità dell'aria derivanti dagli impianti di riscaldamento la Variante al RU anticipando il nuovo R.U. definisce incentivi in termini di parametri edilizi finalizzati all'impiego di materiali e tecniche costruttive che aiutano il risparmio energetico, così come meglio definito all'art. 16.
3. Al fine di ridurre l'inquinamento luminoso si devono utilizzare lampade a risparmio energetico, vietare la diffusione luminosa nell'emisfero superiore dei corpi illuminanti, impiegare sistemi automatici del controllo della durata e dell'intensità del flusso luminoso ecc..
4. Al fine della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista della tutela della qualità dell'aria e dell'inquinamento acustico, devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli artt. 8.2. delle NTA del P.S. e della Disciplina del P.T.C.P. di Grosseto.

#### **15.3 - Energia.**

1. Per quanto riguarda la risorsa energia, la Variante al RU, oltre ad imporre il rispetto delle vigenti norme di legge in fatto di risparmio energetico, definisce anche incentivi in termini di parametri edilizi e urbanistici finalizzati all'impiego di materiali e di sistemi costruttivi che favoriscano il risparmio energetico sia nelle nuove costruzioni che negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come meglio definito all'art.16.
2. ~~Il Piano Complesso e i relativi piani stralcio~~ **I Piani attuativi di trasformazione urbana** potranno

individuare forme e interventi di tipo consortile per la produzione di energia da fonti rinnovabili ovvero per una migliore e più efficiente gestione delle reti tecnologiche di urbanizzazione primaria. In questo caso tali interventi dovranno essere valutati sotto il profilo tecnologico ed anche paesaggistico, trattandosi di aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

3. Lungo le strade pubbliche e nei parcheggi deve essere preferibilmente utilizzata illuminazione alimentata da energia prodotta da fonti rinnovabili (pannelli solari) e/o a basso consumo energetico (led).

#### **15.4 - Suolo e Sottosuolo.**

1. La realizzazione di sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali) o ogni azione che comporti modifica all'assetto planoaltimetrico del suolo, dovrà essere effettuato tramite la presentazione di un apposito progetto di sistemazione dell'area supportato da uno specifico studio geologico-tecnico in cui sia valutata la stabilità dei fronti di scavo o di riporto.
2. Il materiale di risulta di scavi dovrà essere di norma sistemato in loco; il materiale di rinterro e quello da utilizzare per sistemazioni funzionali o ambientali dovrà essere di qualità idonea alla natura del suolo, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili. Le destinazioni di eventuali materiali di risulta eccedenti e le provenienze di materiali per rilevati o rinterri dovranno essere oggetto di nulla osta o PDU ai sensi delle vigenti disposizioni in materia
3. Durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi e lapidei devono essere effettuati in modo da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque. Detti depositi non devono essere collocati all'interno o in prossimità di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali delle acque e devono essere mantenuti a congrua distanza da corsi d'acqua permanenti.
4. E' fatto divieto di scaricare materiale terroso o lapideo all'interno o sulle sponde di corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi non devono inoltre essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare sovraccarichi sui fronti stessi.
5. Per quanto riguarda aree già individuate dal P.A.E.R.P. come aree soggette a bonifica ambientale dovranno essere intraprese tutte le iniziative atte a imporre ai soggetti interessati il risanamento dei siti secondo quanto prescritto dalle vigenti disposizioni di legge e nel rispetto dell'art.8.4 delle NTA del P.S..
6. Nell'area di variante le recinzioni dovranno assicurare il regolare deflusso delle acque di tutti i dreni, siano essi appartenenti al reticolo significativo di P.A.I. che non appartenenti ad esso come ad es. scoline campestri, canalette livellari, cunette stradali, ecc. Dovrà essere altresì assicurato il naturale ruscellamento superficiale delle acque evitando che la recinzione costituisca ostacolo al trasporto di materiale detritico e/o vegetale.

#### **15.5 - Paesaggio.**

1. Il paesaggio è inteso nella sua accezione più ampia come paesaggio naturale, agrario e urbano. Al fine di salvaguardare la percezione e la fruizione del paesaggio naturale, storico ed architettonico nel suo complesso, all'interno del concetto di "paesaggio" vengono ricompresi nella presente Variante al RU, in un "unicum" inscindibile, le "emergenze e i vincoli di natura paesaggistica" individuate dal P.S. e riportate nelle Tavv. 3.1., 3.2, 3.4 della presente variante, nonché i beni storico-architettonici (con le

relative aree di pertinenza paesaggistica).

2. La Variante al RU fa propri gli obiettivi di qualità e le azioni prioritarie individuate nelle schede di paesaggio del P.I.T. regionale, Ambito di paesaggio 24 Costa Grossetana e Ambito di Paesaggio 34 Massa Marittima come definiti dal piano Paesaggistico Regionale frutto della Implementazione paesaggistica del PIT adottato con D.G.R. n° 32 del 16/06/2009, nonché gli indirizzi e le prescrizioni desunti dal P.T.C. della provincia di Grosseto relativi al Comune di Scarlino recepiti dal Piano Strutturale vigente. In particolare la Variante al RU fa proprie le azioni prioritarie relativamente alle caratteristiche del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, ai caratteri del paesaggio agrario e boschivo, agli insediamenti storici e alle infrastrutture, così come delineate nelle Unità Morfologiche Territoriali individuate dal PTC e sulle quali il Piano Strutturale ha costruito i propri sottosistemi territoriali e le proprie UTOE al fine di recepire all'interno di queste entità di progetto territoriale gli indirizzi e le prescrizioni del PTC.
3. In particolare nei due ~~macrocomparti in cui si articolerà il Piano Complesso/piano attuativo~~ **comparti di trasformazione urbana** la progettazione urbanistica e edilizia dovrà rispettare i caratteri morfologici del paesaggio esistente di particolare pregio ambientale nel comparto 1; l'articolazione dell'assetto urbano dovrà tendere a completare i tessuti edilizi esistenti conformandosi il più possibile alla struttura orografica del terreno; l'assetto vegetazionale di arredo urbano dovrà utilizzare essenze locali; le nuove costruzioni edilizie dovranno tendere a costruire un nuovo paesaggio urbano con caratteristiche architettoniche di contemporaneità, utilizzando materiali e colori della tradizione locale; l'articolazione planoaltimetrica dei nuovi insediamenti dovrà tendere a dare completezza ad un paesaggio che presenta caratteri di incompletezza e degrado nei vuoti urbani ex agricoli e di abbandono nelle parti naturali ancora esistenti.

#### 15.5.1 - Patrimonio costiero

1. Il patrimonio costiero del Comune di Scarlino connota tutto il lato ovest del suo territorio ed è fortemente articolato dal punto di vista morfologico: a sud il Promontorio costiero caratterizzato dalle Scogliere di Scarlino, la costa rocciosa, le cale ricche di elementi paesaggistici e naturalistici di grande valore ambientale, al centro le strutture portuali più vecchie quali la Fiumara e quelle più recenti fortemente caratterizzate ad ospitare imbarcazioni a vela con i relativi servizi a terra, a nord il tombolo e la parte residuale del Padule di Scarlino, nell'interno gli insediamenti del Puntone esistenti e quelli soggetti a ~~Piano Complesso d'intervento (ex-PII)~~ **piani attuativi**.
2. La variante al RU assume il patrimonio costiero come Invariante Infrastrutturale nel rispetto del P.S.
3. Per quanto concerne la disciplina del litorale roccioso la variante al RU detta le seguenti prescrizioni:
  - a) Promuovere la riorganizzazione e l'adeguamento della rete esistente di accesso pedonale al mare secondo criteri di razionalizzazione e di ottimizzazione;
  - b) Disincentivare la modifica e il tombamento della rete idrica scolante superficiale;
  - c) Disincentivare la modifica della destinazione d'uso forestale nelle aree boscate, destinandole in via prioritaria alla manutenzione o al recupero mediante rimboschimento;
  - d) Indirizzare l'adeguamento e la realizzazione di passaggi a mare secondo criteri di sicurezza, percorribilità e vicinanza alla viabilità esistente, favorendone l'uso pubblico, previa verifica

dell'assenza di pericolo geomorfologico.

4. Per quanto concerne l'offerta turistica si dovrà sviluppare la dotazione di impianti e attrezzature per lo svago per il tempo libero in connessione con la fruizione dei beni naturalistici; elevare la qualità e le dimensioni medie della ricettività alberghiera, extralberghiera e turistico-residenziale; incrementare la qualità e la quantità dei servizi e delle infrastrutture in rapporto ai flussi turistici; riqualificare le attrezzature e i servizi del waterfront di *Marina Etrusca* nella zona del Puntone. Il completamento degli insediamenti previsti dalla Variante al RU nella parte retrostante il porto dovrà integrarsi con quanto già esiste sia in termini di qualità urbanistica che di qualità architettonica. L'area è soggetta a vincolo paesaggistico, pertanto l'obiettivo primario deve essere quello di dare completezza urbana e ambientale a questa parte che può rappresentare attraverso le nuove previsioni di accesso al porto e al mare un momento di valorizzazione per tutto il territorio.

#### 15.5.2 - Visuali panoramiche

1. La Variante al R.U. riconosce le visuali panoramiche lungo strade pubbliche o di interesse pubblico sulle quali sono percepibili i valori paesaggistici suscettibili di diffusa fruizione e come tali da tutelare e valorizzare come Invariante Strutturale.
2. Gli interventi in tali aree devono essere effettuati nel rispetto della libera accessibilità dei luoghi, dell'assenza di ostacoli alla visione e della tutela dall'inquinamento luminoso.
3. E' consentito il recupero e la valorizzazione della viabilità campestre e storicizzata ai fini della creazione di un sistema di sentieri che attraversi tutto il Comune di Scarlino e soprattutto consenta quella fruizione ambientale e paesaggistica utile alle attività turistiche, da arricchire con piazzole di sosta, in corrispondenza di visuali panoramiche.
4. Il nuovo parco naturale previsto dalla Variante al RU ad ovest di Via delle Collacchie, nella parte alta antistante il porto, dovrà assolvere alla funzione di spazio belvedere aperto al pubblico, dotato anche di piccoli servizi alla persona e di una agevole accessibilità attraverso il riuso dei percorsi esistenti (vecchia strada delle Collacchie).

#### **15.6 - Rifiuti.**

1. Nei nuovi insediamenti ed in quelli esistenti si dovranno prevedere idonee isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.
2. Le "isole ecologiche" devono essere progettate con soluzioni ambientalmente ed architettonicamente compatibili con l'ambiente naturale e urbano circostante nel rispetto delle vigenti norme igienico sanitarie.
3. Nel caso di raccolta dei rifiuti " porta a porta" è opportuno prevedere soluzioni esteticamente ed igienicamente sostenibili e ben progettate assieme agli edifici o alle opere di urbanizzazione affinché nelle more della raccolta tali luoghi non diventino luoghi di degrado estetico ed igienico.
4. Non è ammesso lo stoccaggio anche temporaneo di qualunque tipo di rifiuti, compresi quelli classificati come "inerti" e "non pericolosi", se non nei termini dettati dalla normativa in materia.

5. Oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere rispettati gli indirizzi di cui all'art. 8.5 delle NTA del P.S. e della Disciplina del P.T.C.P. di Grosseto.

#### **15.7 - Radiazioni non ionizzanti.**

1. Per le reti elettriche ad alta tensione i limiti delle Distanze di Prima Approssimazione (D.P.A.) vengono definite le seguenti prescrizioni ambientali:
  - a) ove necessario, in accordo con gli enti competenti, spostamento di quelle parti di elettrodotti ad alta tensione che attraversano centri abitati o centri produttivi o zone di particolare valore paesaggistico in posizione più lontana dagli insediamenti e dalle aree vulnerabili;
  - b) in caso di istituzione di nuove linee, verifica della possibilità di adozione di linee sotterranee a tutela della salute umana, delle visuali paesaggistiche e delle reti ecologiche funzionali;
  - c) evitare nuovi insediamenti in prossimità di linee elettriche ad alta tensione.
  - d) la Distanza di Prima Approssimazione di cui sopra è da ritenersi valida nei tratti lineari; in caso di interventi in prossimità di "nodi", così come comunicato dalla Regione Toscana e da T.E.R.N.A., devono essere effettuate specifiche rilevazioni al fine di valutare l'effettiva intensità dei campi elettromagnetici.
  - e) attuazione, in accordo con gli enti competenti, degli interventi di messa in sicurezza delle linee elettriche AT e MT per ridurre i fenomeni di collisione e di elettrocuzione per la fauna selvatica.
2. Fino all'approvazione del Programma comunale degli impianti, l'installazione di antenne, ripetitori radiotelevisivi e parabole è da effettuare nel rispetto dei criteri localizzativi di cui all'art.11 della L.R. 49/2011 e nel rispetto del nuovo "*Regolamento comunale per la progettazione e la gestione degli impianti di telecomunicazioni*".

#### **15.8 - Risorse naturali e biodiversità.**

1. Il territorio ricompreso nella Variante al RU è interessato direttamente e indirettamente da molteplici risorse di carattere ambientale e naturalistico: la costa dunale, il promontorio costiero, i rilievi del Monte d'Alma, i boschi delle Bandite di Scarlino, fiumi e canali di bonifica, e la zona umida del padule. L'ambito interessato dalla Variante al RU è interessato sia pure marginalmente da due SIR, il SIR 106 il Padule di Scarlino e il SIR 108 il Monte d'Alma.
2. Oltre a tutelare i due SIR, ~~il Piano Complesso e i relativi piani stralcio~~ **i piani attuativi** dovranno tutelare le aree limitrofe ai fini della salvaguardia della biodiversità. La Variante al RU prevede la salvaguardia delle risorse naturalistiche e ed ecologiche, e nell'ambito delle trasformazioni previste già individua l'ubicazione delle aree verdi a parco e gli strumenti operativi per la loro realizzazione. E' opportuno che oltre alle aree verdi a destinazione pubblica siano favorite e incentivate anche le aree verdi di carattere privato nell'ambito degli interventi di trasformazione.
3. La Variante al RU prevedendo la nuova strada di circonvallazione a sud, se da un lato costituisce un limite urbano più forte dell'attuale, tuttavia prescrivendo ampie fasce di verde ai lati, individua un corridoio ecologico più lungo e continuo che correndo lungo il nuovo asse in senso est-ovest lo collega con il Fosso

Leccione e attraverso un by-pass al di sotto della strada provinciale mette in connessione il SIR del Monte d'Alma a sud con il SIR del Padule di Scarlino a nord: ~~il Piano complesso/piani attuativi~~ i piani attuativi dovranno dare attuazione a tali indirizzi e prescrizioni.

4. Per quanto concerne le connessioni ecologiche sono favoriti interventi di mantenimento, corretta gestione e implementazione del verde urbano e delle sistemazioni agrarie tradizionali, compresi filari di alberature, boschetti e siepi anche non lineari oltre ad azioni a tutela della qualità delle acque superficiali e sotterranee e del reticolo idraulico superficiale, anche minore e delle sue fasce ripariali e pertinenze idrauliche.
5. Sono favoriti tutti gli interventi gestionali volti a ridurre la problematica della diffusione di specie alloctone sia animali che vegetali, così da permettere la salvaguardia delle dinamiche ecosistemiche e la tutela di specie autoctone anche di pregio.
6. Il R.U., nell'ottica auspicata dal P.T.C.P., assume come propri gli obiettivi della Convenzione sulla Biodiversità biologica della Convenzione di Rio de Janeiro del 1992. A tale scopo devono essere salvaguardate le risorse naturali della flora e della fauna tipiche della zona nel territorio aperto, nelle aree boscate, tutelando altresì quegli elementi di biodiversità ancora presenti negli ambiti urbani. I corridoi ecologici devono rappresentare una infrastrutturazione necessaria al fine di garantire il mantenimento della biodiversità e delle dinamiche che la caratterizzano così come previsto anche agli artt. 8.7 delle NTA di PS e dalla Disciplina del P.T.C.P. di Grosseto.
7. Al fine di garantire la tutela dei valori di naturalità e biodiversità esistenti nel territorio aperto, la variante al RU definisce nei successivi articoli criteri e prescrizioni per quanto riguarda la vegetazione presente lungo i corsi d'acqua e negli ambienti umidi, gli elementi del paesaggio agrario, il patrimonio faunistico.

#### 15.8.1 - Tutela della vegetazione dei corsi d'acqua e degli ambienti umidi

1. Gli interventi volti al mantenimento dell'efficienza idraulica e alla difesa spondale saranno messi in atto valutando preventivamente le valenze ambientali e naturalistiche locali. Gli interventi di manutenzione della componente vegetale saranno orientati a garantire migliori condizioni in termini di funzionalità idraulica, garantendo per quanto possibile il deflusso delle acque e tenendo in dovuta considerazione la componente biologico-ambientale.
2. E' comunque vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50 entro una fascia di mt. 10,00 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'origine dei corsi d'acqua.
3. Nelle aree ad elevato rischio idrogeologico individuate dal PAI, saranno da privilegiare opere di rimboschimento esclusivamente con specie autoctone e, più in generale, interventi di rinaturalizzazione, valutando le potenzialità del territorio in base ai dati geobotanici raccolti attraverso analisi di dettaglio. Tali interventi devono consentire un restauro ambientale vantaggioso per l'evoluzione dell'ecosistema, il miglioramento del paesaggio, il controllo del deflusso degli inquinanti ed una efficace azione di fitodepurazione.
4. Nelle aree interessate da opere di difesa fluviale dovranno essere evitate trasformazioni, manomissioni o alterazioni della sezione del letto fluviale, ad eccezione degli interventi di miglioramento dell'efficienza idraulica e di regimazione delle portate di piena, privilegiando le tecniche di ingegneria naturalistica e di

sistemazione idraulico-forestale, al fine di ridurre o eliminare l'erosione spondale e costituire ecotonali e corridoi ecologici per flora e fauna.

5. Nelle aree dove l'erosione delle sponde contribuisca anche alla instabilità di un intero versante, gli interventi di risistemazione dell'alveo saranno integrati in un quadro più ampio di sistemazione dell'intera area di frana.

#### 15.8.2 - Vegetazione ed elementi del paesaggio agrario

1. Per quanto concerne le aree boscate, la presente variante al RU in coerenza con la L.R. 39/2000 individua come "bosco" i boschi e gli arbusteti (aree assimilabili al bosco) così come rappresentato nelle Tavv. 3.1, 3.2. Nel rispetto dei criteri contenuti nella scheda 7A del PTCP ai fini della tutela della risorsa bosco, nelle aree boscate non sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Interventi di nuova edificazione;
- b) Realizzazione di nuove infrastrutture, salvo l'impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare le infrastrutture esistenti, ovvero per dare attuazione a previsioni contenute nel P.S;
- c) Qualsiasi attività che possa pregiudicare la struttura forestale nel suo complesso;

L'apertura di cesse e viali parafulco nelle aree boscate dovrà essere condizionata al rispetto dei seguenti requisiti:

- dimostrazione di assoluta necessità;
  - assenza di soluzioni alternative;
  - acquisizione dei pareri del vincolo idrogeologico e forestale;
  - minimizzazione degli impatti;
  - rispetto del Piano Provinciale Antincendio;
  - salvaguardia delle forme vegetazionali e dei prodotti del sottobosco.
2. Per quanto riguarda la vegetazione forestale, la presente variante al RU riconosce come valore il patrimonio delle formazioni forestali ed arbustive esistenti che rappresentano stadi differenti di un processo naturale di recupero della vegetazione. La presenza dei boschi favorisce il mantenimento di cenosi dense, efficaci ai fini della stabilità idrogeologica dei versanti.
  3. Per quanto concerne i rimboschimenti, la variante al RU nel riconoscere l'importanza di una corretta gestione dei rimboschimenti stessi, promuove interventi selvicolturali miranti alla graduale trasformazione di questi ecosistemi forestali verso il recupero di maggiori livelli di naturalità e di stabilità. Nelle aree forestali che sono state percorse dagli incendi, nelle successive opere di recupero sarà vietata l'utilizzazione di conifere esotiche al fine di non ricostituire zone di potenziale ed elevato pericolo di incendio. In ogni caso nei progetti di rimboschimento dovrà essere utilizzato materiale autoctono, da riprodurre anche con opportuni accordi con le strutture vivaistiche nel rispetto dei criteri contenuti nella scheda 7A, punti 4 e 5 del PTCP.
  4. Per quanto concerne gli elementi diffusi del paesaggio agrario riconosciuti di elevato valore paesaggistico

e biologico, la variante al RU prevede la tutela e una adeguata gestione attiva utilizzando i seguenti indirizzi:

- a) Reimpianto o integrazione delle siepi e dei filari danneggiati all'interno del paesaggio agrario e lungo i margini stradali tramite l'impiego delle originarie essenze autoctone, arboree e arbustive;
- b) Incentivazione per rinnovare alberi isolati, favorendone anche il reimpianto, allo scopo di evitare la scomparsa del paesaggio ad essi legato;
- c) Incentivazione per il mantenimento della coltura promiscua a vite, a filari distanziati e soprattutto in presenza di "maritata" ad aceri, pioppi ed olmi.

#### 15.8.3 - Tutela specifica

- 1. Le specie vegetali che costituiscono la vegetazione arborea forestale o anche la vegetazione utilizzata per scopi ornamentali e paesaggistici, di seguito indicate, sono soggette a *Decreto di Lotta obbligatoria* o vi è l'obbligo di segnalazione alle autorità competenti. L'obbligo di segnalazione e/o di lotta è a carico dei proprietari siano essi persone fisiche o persone giuridiche o dei conduttori delle piante infestate.
- 2. In particolare ai sensi del DM del 30 Ottobre 2007, è necessario intervenire alla prima comparsa dei nidi di *Lepidottero*, onde evitare una diffusione veloce e probabilmente letale per gli alberi (pini, larici, cedri). I proprietari devono intervenire sulle piante in proprietà o segnalare alle autorità la presenza su alberi del patrimonio pubblico.
- 3. Ai sensi del DM del 9 Novembre 2007, in recepimento della decisione della Commissione 2007/365/CE, risulta necessario intervenire alla prima comparsa del *Punteruolo rosso della palma*, *Rhynchophorus ferrugineus* (Olivier), onde evitare una diffusione veloce, il disseccamento della chioma e la morte dei palmizi del genere Phoenix, Washingtonia Livingstonia, Areca, Arenga, Borassus, Caryota, Corypha, Elaeis, Metroxylon, Roystonea, Sabal, Trachycarpus, Cocos. I proprietari di palmizi colpiti devono eseguire la lotta o, nel caso di infestazioni su alberi di patrimonio pubblico, segnalare la pianta colpita. Tutte le operazioni di potatura ed eventualmente di abbattimento devono essere comunicate\autorizzate all'ARPAT.
- 4. Ai sensi del DM del 30 Ottobre 2007, in recepimento della decisione della Commissione 2006/464/CE, risulta indispensabile intervenire alla prima individuazione di *Cinipide del castagno* (*Dryocosmus kuriphilus Yasumatsu*), onde limitare l'introduzione di materiale vegetale proveniente dai focolai d'infestazione. La loro presenza o la presenza di attacchi su piante deve essere segnalato alle autorità competenti.

#### **Art. 16 - Contenimento dei consumi energetici.**

- 1. Negli interventi di nuova costruzione, sia che essa avvenga tramite Piani Attuativi o Interventi Diretti ovvero negli interventi di Ristrutturazione Urbanistica e Sostituzione Edilizia, gli indici di edificabilità previsti possono essere incrementati di una percentuale fino al 10 % massimo e comunque con le articolazioni di seguito definite, qualora si utilizzino materiali e tecnologie proprie della bioarchitettura o finalizzati al risparmio energetico anche con l'uso di fonti rinnovabili di energia. In ogni caso devono essere recepiti gli indirizzi e le prescrizioni definiti per le altre fonti di energia rinnovabile contenuti

nell'art.34 della Disciplina e nella Scheda 13A del PTCP.

2. Per quanto concerne l'utilizzo di tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo, esse sono sempre consentite a condizione che le stesse sia correttamente inserite nel paesaggio urbano o del territorio aperto in base alla qualità e ai valori paesaggistici delle singole zone.
3. Anche per interventi sul patrimonio edilizio nelle zone urbane, ovvero negli edifici rurali e di civile abitazione nelle zone agricole è possibile incrementare sino al 10% gli ampliamenti ammessi in funzione dell'uso di tecniche di bioarchitettura o dell'uso di energie rinnovabili.
4. Le tecnologie alternative finalizzate al risparmio energetico o all'uso di energia da fonti rinnovabili devono essere armonizzate con i valori architettonici, paesaggistici e ambientali del contesto urbano o agricolo in cui si interviene.
5. Anticipando quanto in maniera più organica potrà fare la il nuovo RU l'incentivo energetico sarà attribuito in base alla classe energetica degli edifici nel modo seguente:
  - a) incentivo pari al 10% per gli edifici in classe A+;
  - b) incentivo pari al 8% per gli edifici in classe A;
  - c) incentivo pari al 6% per gli edifici in classe B;
  - d) incentivo pari al 4% per gli edifici in classe C.

**Art. 17 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità geologica,  
idraulica e vulnerabilità della falda.**

***17.1 - Aree a pericolosità geomorfologica***

1. Nella tav. 5.1. "Carta della pericolosità geologica geomorfologica", su base C.T.R. in scala 1:2.000, è contenuta la suddivisione del territorio interessato ~~da Piano Complesso~~ **dai piani attuativi di trasformazione urbana** secondo le classi di pericolosità geologica definite dalle vigenti disposizioni regionali in materia di indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica, di seguito riportate. Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono alla disciplina delle aree con pericolosità geologica unitamente alle disposizioni del Piano di Bacino. Per le porzioni di territorio nelle quali si riscontri una differente classificazione di pericolosità (divergenza tra la classificazione attribuita ai sensi delle disposizioni regionali di cui al presente articolo e le previsioni del Piano di Bacino si applicano le disposizioni più restrittive.

La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree appartenenti alle classi di pericolosità geologica di seguito definite, in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti, sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e delle specifiche ulteriori contenute nelle presenti norme.

**Pericolosità irrilevante (G. 1)**

Non presente nell'ambito territoriale considerato.

### **Pericolosità bassa (classe G. 2)**

Corrisponde a situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia. In questa classe rientrano:

- le aree di pianura, che nell'ambito del territorio comunale non presentano particolari problemi legati alla stratigrafia o alle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni;
- i versanti con pendenza  $<10\%$  su litotipi statisticamente non interessati da fenomeni gravitativi attivi o inattivi. Si tratta in sostanza delle fasce pedecollinari;
- le aree sommitali subpianeggianti su litotipi competenti, poco fratturati e con scarso spessore della coltre colluviale. Rientrano in queste aree le sommità dei rilievi sul Macigno, di solito arrotondate e poco acclivi, e alcune porzioni delle dorsali, sempre riferite ai rilievi collinari sul Macigno e sulle coperture liguri;
- le superfici di spianamento delimitate da scarpate su litotipi con buone caratteristiche meccaniche.

### **Pericolosità media (classe G. 3)**

Corrisponde alle aree nelle quali non sono presenti fenomeni attivi, ma le cui condizioni geologicotecniche e morfologiche sono tuttavia tali da far ritenere che le stesse possano trovarsi al limite dell'equilibrio e/o essere interessate da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione.

In queste zone ogni intervento edilizio è fortemente limitato e le indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello di area nel suo complesso. Sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno.

Fra le aree a pericolosità media rientrano tutte quelle cartografate nel sistema dunale e nei terreni di bonifica, sulle quali l'equilibrio risulta già fortemente sotto pressione e quindi ogni intervento risulta condizionato e deve quindi essere supportato da uno studio che ne motivi la fattibilità funzionalmente alle caratteristiche morfostrutturali del sistema.

### **Pericolosità alta (classe G. 4)**

Non presente nell'ambito territoriale considerato.

### **Pericolosità alta (classe PFE/G. 3)**

Corrispondono a situazioni morfologiche in cui la copertura detritica ha una pendenza superiore al 25% o a situazioni riconducibili a costa alta.

## **2. Nelle aree con bassa pericolosità geologica (G 2):**

- a) I progetti di ingegneria civile (nuove costruzioni, infrastrutture, o, comunque, opere che comportino una diversa distribuzione dei carichi e/o l'applicazione di nuovi carichi incrementali sul terreno)

devono essere accompagnati da una relazione geologico-tecnica contenente i risultati di specifiche indagini geognostiche, finalizzate a definire le caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche dei terreni di fondazione, nonché l'analisi delle interazioni terreno-fondazione o terreno/opera, così come prescritto dalle vigenti norme statali e regionali in materia di indagini geologiche e di costruzioni in zone sismiche;

b) Gli interventi di trasformazione territoriale diversi dall'ingegneria civile (ad es.: sistemazioni idraulico-agrarie e/o forestali) devono essere comunque mirati alla conservazione e alla difesa del suolo con particolare riguardo alla protezione dall'erosione; tale condizione si applica in maniera cogente alla fascia costiera. A tale scopo devono essere adottate opportune tecniche di gestione delle colture e devono essere limitate le possibilità di innesco dei processi di erosione incanalata. Fermi restando i limiti e le prescrizioni di cui alle vigenti norme regolamentari regionali in materia forestale, tali interventi sono consentiti a condizione che:

- gli scavi e/o i riporti abbiano caratteristiche tali da non alterare le condizioni di stabilità dei luoghi e delle opere o infrastrutture circostanti, sia in fase di esecuzione dei lavori che in fase di esercizio;
- gli interventi comprendano specifici accorgimenti atti a regolare i deflussi delle acque superficiali, siano esse meteoriche o di versante, sia in fase di realizzazione che in fase di esercizio;
- gli interventi siano correttamente inseriti nel contesto morfologico.

### 3. Nelle aree con pericolosità geologica media (G 3):

a) I progetti per nuove costruzioni, i Piani Attuativi, i Progetti Unitari le opere di ingegneria civile, nonché gli interventi di trasformazione della morfologia dei terreni (quali scavi, sbancamenti, riporti, etc.) che interessino aree a pericolosità geologica medio-bassa devono essere accompagnati da uno studio geologico-tecnico esteso a livello di area nel suo complesso, mirato alla definizione delle caratteristiche di stabilità dell'area di intervento ed alla eventuale individuazione degli interventi necessari a mantenere le condizioni di stabilità del complesso opera-terreno. Tale studio deve essere dunque finalizzato non solo alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche dei terreni, ma anche all'analisi della stabilità dei versanti in relazione agli interventi previsti, alla definizione delle opere eventualmente necessarie per la messa in sicurezza dell'area e all'eventuale impiego di specifiche tipologie fondazionali.

b) Fermi restando i limiti e le prescrizioni di cui alle vigenti norme regolamentari regionali in materia forestale, gli interventi di trasformazione territoriale diversi da quelli di ingegneria civile (ad es.: sistemazioni idraulico-agrarie e/o forestali) devono essere comunque volti alla protezione e alla conservazione del suolo, al contenimento dei processi erosivi in atto lungo i versanti e lungo la fascia costiera, al miglioramento di eventuali situazioni di degrado e/o dissesto esistenti. Particolare cura deve in ogni caso essere riposta nella regimazione delle acque superficiali, siano esse meteoriche o di versante.

c) Le aree classificate a pericolosità geologica G3 sono essenzialmente quelle in cui affiorano i terreni di bonifica con scadenti caratteristiche fisico meccaniche. Gli interventi edilizi in tali aree dovranno essere preceduti da idonei studi geologico tecnici corredati da indagini geognostiche secondo quanto

previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di norme tecniche per le costruzioni.

4. Nelle aree pericolosità geologica media (PFE/G3) valgono le norme di cui all'art. 14 delle norme di Piano di Assetto Idrogeologico.

### **17.2 - Aree a pericolosità idraulica**

1. Nella 5.2 “Carta della pericolosità idraulica”, su base C.T.R. in scala 1:2.000, è contenuta la suddivisione del territorio interessato ~~dal Piano Complesso~~ **dai piani attuativi di trasformazione urbana** secondo le classi di pericolosità idraulica definite dalle misure di salvaguardia relative alla difesa del suolo contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e nel Piano di Assetto Idrogeologico. Tale suddivisione tiene conto degli approfondimenti di natura idraulica sulle problematiche delle aree di pianura (con particolare riferimento ai corsi d'acqua minori, ai fenomeni di ristagno, alle prestazioni del sistema fognario), condotti di concerto con le autorità competenti successivamente all'approvazione del Piano Strutturale. La carta è stata redatta tenendo conto degli studi idrologici idraulici esistenti, delle opere di regimazione e riduzione del rischio idraulico già realizzate e collaudate o certificate. Lo studio è parte sostanziale delle presenti norme. Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono alla disciplina delle aree con pericolosità idraulica. Per le porzioni di territorio nelle quali si riscontri una differente classificazione di pericolosità (divergenza tra la classificazione attribuita ai sensi delle disposizioni regionali e le previsioni del Piano di Bacino) si applicano le disposizioni più restrittive.

La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree appartenenti alle classi di pericolosità idraulica di seguito definite, in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti, sono disciplinati dalle vigenti norme statali in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo

#### **Pericolosità irrilevante (classe I.1)**

Aree collinari prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a ml 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, rispetto al ciglio di sponda.

#### **Pericolosità bassa (classe I.2)**

Vi ricadono aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- sono in situazione di alto morfologico rispetto alla pianura alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a ml 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, rispetto al ciglio di sponda.

### **Pericolosità media (classe I.3)**

Si suddivide in due sottoclassi:

Vi ricadono aree in situazione morfologica sfavorevole, soggiacenti alla quota posta a ml 2,00 sopra al piede esterno dell'argine o al ciglio di sponda. Non ci sono notizie storiche di inondazioni, oppure ci sono notizie storiche di inondazioni dovute a cause locali sicuramente rimosse. Sono però possibili, o sono stati rilevati, modesti fenomeni locali di ristagno, con battenti non superiori a ml 0,30.

### **Pericolosità alta (classe I.4)**

Non presente nell'ambito territoriale considerato.

2. Nelle aree con pericolosità bassa (Classe I.1 e I.2) non sussistono particolari limitazioni per gli interventi urbanistico-edilizi.
3. Nelle aree con pericolosità media (Classe I.3) le trasformazioni territoriali consistenti nella realizzazione di nuove costruzioni, di infrastrutture riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, e di opere che comportino occupazione e impermeabilizzazione del suolo devono essere assoggettate a una verifica idrologico-idraulica riferita al bacino o al sottobacino interessato. I Piani Attuativi e i Progetti Unitari comprendenti le aree di cui trattasi devono prevedere le opere necessarie alla messa in sicurezza e, comunque, alla attenuazione del rischio idraulico delle aree interessate dagli interventi, nonché di quelle ricadenti in un intorno significativo. Nelle aree classificate 'I. 3 devono essere inoltre osservate le seguenti disposizioni:
  - a) Le quote di calpestio dei piani terreni degli edifici devono essere sopraelevate rispetto alla massima quota del battente idraulico, con un franco di almeno ml 0,30 per gli edifici residenziali, di almeno ml 0,15 per gli altri edifici;
  - b) Gli edifici adibiti a magazzino e/o garage possono essere realizzati con soglie di isolamento inferiori a ml 0,15 rispetto alla massima quota del battente idraulico solo a seguito di atti notori attestanti, da parte degli aventi titolo, l'impegno verso l'Amm./ne Comunale a non chiedere risarcimenti per eventuali danni alluvionali;
  - c) Devono essere messi in sicurezza i locali contenenti strutture tecniche di servizio (vano motore ascensori, centrali telefoniche ed elettriche, serbatoi di combustibili etc.) ed i relativi accessi;
  - d) Devono essere protetti o isolati gli impianti a rete dei singoli edifici e le reti di adduzione;
  - e) Sono vietati il deposito e lo stoccaggio di materiali pericolosi se ubicati a quote inferiori rispetto a quella di esondazione, con un franco di ml 0,50; in caso di deposito e stoccaggio a quote superiori, detti materiali devono essere stivati in serbatoi muniti di valvole atte ad evitarne la fuoriuscita in caso di allagamento;
  - f) Le strutture della protezione civile devono essere ubicate in aree esterne a quelle riconosciute a rischio idraulico;
  - g) Deve essere prevenuto il riflusso della rete fognaria stradale verso la fognatura degli edifici, mediante

valvole e/o cisterne dotate di apposite valvole (da sottoporre periodicamente a verifica). In ogni caso deve essere verificato il permanere delle condizioni al contorno che hanno determinato la quota del battente idraulico di riferimento, ovvero il loro avvenuto superamento in conseguenza di opere di messa in sicurezza idraulica.

Nel caso in cui gli interventi suddetti prevedano l'innalzamento della quota dei terreni, con rilevati di dimensioni consistenti in relazione al contesto idrologico-idraulico generale, e comunque nel caso in cui i volumi coinvolti superino i mc 5.000, i corrispettivi volumi di inondazione devono essere compensati con scavi nelle aree limitrofe o con la realizzazione delle casse di espansione previste nella zona dal Piano di Bacino Assetto Idrogeologico.

4. Nella 5.2 “Pericolosità idraulica”, su base C.T.R. in scala 1:2.000, è contenuta anche la suddivisione del territorio interessato ~~da Piano Complesso~~ **dai piani attuativi di trasformazione urbana** secondo le classi di pericolosità idraulica definite dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico “Toscana Costa” di seguito riportate. Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono alla disciplina delle aree con pericolosità idraulica unitamente alle disposizioni di cui al PIT. Per le porzioni di territorio nelle quali si riscontri una differente classificazione di pericolosità (divergenza tra la classificazione attribuita ai sensi delle disposizioni regionali PIT e le previsioni del Piano di Bacino di cui al presente articolo) si applicano le disposizioni più restrittive.

La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree appartenenti alle classi di pericolosità idraulica di seguito definite - in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti - sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali (Norme allegate a Piano di Assetto Idrogeologico) in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e successivi.

#### **(P.I.M.E/I.4) Aree a pericolosità idraulica molto elevata**

Comprende aree inondabili da eventi con tempo di ritorno ( $T_r$ ) minore o uguale a 30 anni.

#### **(P.I.E/I.3) Aree a pericolosità idraulica elevata**

Comprendono aree inondabili da eventi con tempo di ritorno ( $T_r$ ) minore o uguale a 200 anni.

#### **(A.S.I.P.) Aree strategiche per interventi di prevenzione**

Non presente nell'ambito territoriale considerato.

5. I manufatti lambiti e/o attraversati dal limite di aree a differente livello di pericolosità si intendono ricompresi nell'area interessata dalle prescrizioni più restrittive.
6. Gli obiettivi di sicurezza idraulica sono definiti in termini di tempi di ritorno ( $T_r$ ). Per tempo di ritorno si intende il valore atteso del periodo di tempo che intercorre fra due superamenti successivi del valore della variabile aleatoria predefinita (ad es.: la portata di piena in una determinata sezione idraulica).
7. Costituisce obiettivo primario la riduzione della pericolosità nelle aree P.I.M.E, come sopra individuate,

con particolare riferimento al tessuto insediativo esistente.

8. Nelle aree P.I.E sono consentiti i seguenti interventi:

- a) Nelle aree P.I.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.
- b) Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
- c) Gli studi di cui al punto precedente devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
- d) Nelle aree P.I.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 1/2005 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.
- e) La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dallo S.U alla data di entrata in vigore del Piano di Assetto Idrogeologico, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

f) Nelle aree P.I.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

g) Nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, sono consentiti le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purchè siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;

h) L'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

i) L'Amministrazione Comunale può promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

9. Nelle aree P.I.M.E sono consentiti i seguenti interventi:

a) Nelle aree P.I.M.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico "Toscana Costa".

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

- b) Le aree P.I.M.E. potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

Gli studi di cui sopra devono attenersi ai criteri definiti dall'Autorità di Bacino e, nel caso di validazione da parte della competente Autorità, costituiranno implementazione del quadro conoscitivo del PAI.

Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui all'art. 5 comma 11 lettera c delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico.

- c) Nelle aree P.I.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 1/2005 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.
- d) La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dallo S.U alla data di entrata in vigore del Piano di Assetto Idrogeologico, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività). Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti

conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

e) Nelle aree P.I.M.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

f) Nelle aree P.I.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.

g) Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali.

Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:

- interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;
- interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavori, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.

h) Nelle aree P.I.M.E. sono inoltre consentiti:

- Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;
- Gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;
- La realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubbliche non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che

determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino Toscana Costa, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del Piano di Assetto Idrogeologico;

- Nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purchè siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;
- L'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

- i) I Comuni possono promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

10. Nelle aree con eventi esondivi riconducibili a tempi di ritorno uguali od inferiori ai 20 anni valgono le disposizioni di cui all'art. 5 comma 2 delle norme di PAI.

### ***17.3 - Vulnerabilità della falda***

1. Nella tav. 5.3 "Vulnerabilità della falda" su base C.T.R. in scala 1:2.000, è contenuta la suddivisione del territorio interessato ~~dal Piano Complesso~~ **dai piani attuativi di trasformazione urbana** secondo le classi di pericolosità, riferite alla vulnerabilità della falda, indicate da PTC della Provincia di Grosseto.

**Classe 1 di vulnerabilità (bassa):** Rientrano in questa classe i complessi argillosi e tutte quelle aree praticamente impermeabili o nelle quali la falda si trova a profondità tali ed in condizioni tali (falda artesiana) da essere protetta da qualsiasi intervento in superficie. In queste aree la realizzazione, rifacimento, adeguamento degli impianti fognari non recapitanti in pubblica fognatura dovrà essere accompagnata da idoneo studio geologico-idrogeologico attestante la fattibilità dell'intervento stesso.

**Classe 2 di vulnerabilità (media):** Rientrano in questa classe le falde contenute nei terreni miopliocenici argillosi. In queste aree la realizzazione, rifacimento, adeguamento degli impianti di smaltimento liquami sul e nel suolo dovranno essere accompagnati da idoneo studio geologico-idrogeologico attestante la fattibilità dell'intervento stesso.

**Classe 3 di vulnerabilità (alta):** Rientrano in questa classe le falde acquifere in sabbie più o meno fini, in arenarie più o meno fessurate ed in conglomerati. In tale classe rientrano anche le aree con presenza di multifalda con soglie di permeabilità tra i diversi litotipi serbatoio e le falde contenute in depositi miopliocenici a granulometria grossolana.

Qualsiasi intervento (subirrigazioni, pozzi, laghetti, volumi interrati ecc) ricadente in tali aree dovrà essere accompagnato da idoneo studio geologico – idrogeologico attestante la compatibilità dell'opera con

l'equilibrio della falda.

**Classe 4 di vulnerabilità (molto alta):** Rientrano in questa classe le falde libere in materiali alluvionali grossolani, le falde libere senza alcuna protezione, le falde libere in materiali alluvionali con corsi d'acqua pensili rispetto alla piezometrica media della falda, rete acquifera in calcari fessurati, in dolomie fessurate, ecc. In questa classe rientrano tutte le aree ricomprese nella "probabile" delimitazione del cuneo salino.

Nelle aree ricadenti in questa classe è vietata l'apertura di nuovi pozzi e comunque l'emungimento di acqua dal sottosuolo a qualunque titolo. I pozzi esistenti dovranno essere monitorati sia per ciò che concerne la quantità di acqua emunta sia per ciò che concerne la qualità.

2. Considerato che l'area si trova in prossimità della fascia costiera, la richiesta di apertura di nuovi pozzi a qualsiasi titolo, compreso l'uso domestico, dovrà essere supportata da studio idrogeologico attestante la non interferenza dell'emungimento con l'equilibrio idrogeologico costiero. Dovranno essere fornite le risultanze delle prove di portata e le analisi chimiche delle acque intercettate. Le analisi chimiche dovranno specificatamente permettere l'individuazione della famiglia chimica delle acque rinvenute.

#### **17.4 - Pericolosità sismica**

1. Sulla base della classificazione sismica attribuita dalle vigenti norme statali e regionali, nel territorio comunale di Scarlino (classe 4 di sismicità di cui alla OPCM n° 3274/03, DGRT 22.09.2003 n.930 e successive modifiche ed integrazioni) devono essere in particolare considerati, a seguito di eventi sismici, i rischi di dissesto dovuti ad instabilità dinamica per cedimenti e cedimenti differenziali dovuti anche a fenomeni di liquefazione.
2. Per quanto concerne la possibilità di innesco, in fase sismica, di cedimenti e cedimenti differenziali dovuti anche a fenomeni di liquefazione, sono individuati i seguenti elementi (limitatamente a quelli cartografabili):
  - aree di pianura caratterizzate dalla presenza di terreni di origine alluvionale con marcato carattere eteropico. Talvolta, per le modalità di messa in posto, i depositi alluvionali si trovano allo stato sciolto e sono dunque sede potenziale di cedimenti. Il carattere eteropico delle successioni alluvionali implica il contatto tra litotipi con differenti caratteristiche meccaniche o aventi diverso stato di addensamento, ponendo, anche in questo caso, i presupposti per l'innesco, in fase sismica, di cedimenti e cedimenti differenziali;
  - contatti tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche differenti. Le aree di contatto tra formazioni con caratteristiche meccaniche differenti (ad es.: arenarie e argilliti) sono sede preferenziale per l'innesco, in fase sismica, di comportamenti differenziali.
  - sabbie della fascia litorale con livello di falda posto a profondità inferiore a 2 m dal piano campagna; tali accumuli, per le loro caratteristiche di incoerenza, in caso di sisma possono subire il fenomeno della liquefazione
3. In assenza di una microzonizzazione sismica, In sede di progettazione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e/o territoriale deve essere in ogni caso verificata dal professionista incaricato la presenza di situazioni puntuali di rischio.

4. Le progettazioni dovranno essere corredate di idonei studi geologico tecnici atti ad appurare le eventuali caratteristiche di compressibilità dei terreni interessati dagli interventi previsti.

#### ***17.5 - Classificazione della fattibilità***

1. La presente variante al RU è corredata dalla tav. 4.3 “Carta litotecnica”, su base C.T.R. in scala 1:5.000. L’elaborato distingue, su base litologica e su base geotecnica, terreni con comportamento meccanico differente.
2. L’elaborato, riferito essenzialmente alle aree di pianura, potenzialmente interessate da nuovi insediamenti e/o da significativi interventi di trasformazione urbanistica, ha esclusivo valore propedeutico per la progettazione preliminare ed la pianificazione delle indagini geologico-tecniche di dettaglio a supporto della progettazione edilizia e urbanistica, regolate dalla vigente normativa regionale e nazionale in materia. In tal senso devono essere utilizzate tutte le informazioni derivate da eventuali elaborazioni ed interpretazioni delle informazioni ricavabili dalla tav. 4.3.
3. Nei casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali relative all’esecuzione delle indagini-geologico tecniche di supporto agli interventi urbanistico-edilizi, i progetti devono essere corredate da una apposita relazione geologica che entri specificamente in merito agli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici e litostratigrafici relativi all’area d’intervento e, nei casi previsti, ad un suo intorno significativo.
4. I rilievi e le indagini da effettuare hanno lo scopo di verificare l’assetto geomorfologico, la costituzione del sottosuolo, la situazione idrogeologica, nonché di misurare e consentire la valutazione delle proprietà geotecniche o geomeccaniche dei terreni.
5. La profondità da raggiungere con le indagini è regolata dalle vigenti norme in materia di indagini geologiche e di costruzioni in zone sismiche. Fatti salvi gli standard da rispettare per la classificazione sismica dei terreni, la profondità e la tipologia delle indagini devono essere pianificate in funzione:
  - della quota più bassa dell’opera di fondazione;
  - della forma, delle dimensioni, delle caratteristiche strutturali dell’intervento edilizio;
  - dell’entità dei carichi trasmessi dalle fondazioni e delle condizioni al contorno;
  - delle caratteristiche dei terreni di fondazione;
  - delle caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche dell’area di intervento.
6. Le indagini per la caratterizzazione del sito, per la definizione del modello geologico, e per la modellazione geotecnica del terreno, devono essere inoltre commisurate alle conseguenze che gli interventi possono produrre sull’ambiente circostante, in tutte le fasi realizzative e ad opera ultimata, con particolare riferimento agli edifici e/o manufatti esistenti.
7. Qualora l’intervento ed i suoi effetti sul terreno abbiano grande rilevanza, deve essere approntato un programma di monitoraggio che preveda un congruo periodo di osservazione anche dopo l’ultimazione dei lavori.
8. Indagini di carattere speciale devono essere previste nelle aree nelle quali, per motivate ragioni geologiche

o relative al precedente uso del territorio, possono essere presenti cavità sotterranee ovvero possono manifestarsi fenomeni di subsidenza e/o altri fenomeni che possano incidere sul comportamento statico degli edifici o manufatti edilizi.

9. Per tutte le trasformazioni urbanistico-edilizie ad intervento diretto, nonché per gli interventi che dovranno essere attuati mediante piani attuativi e per gli interventi connessi ad usi ed attività di tipo agricolo, la classe di fattibilità è indicativamente attribuita sulla base della tabella A di cui al presente articolo, ovvero la Tabella A fornisce indicazioni sulla fattibilità di tipo geomorfologico, idraulico e per la vulnerabilità delle falde per la principali categorie e/o tipologie di interventi urbanistico-edilizi in funzione della pericolosità geologica, geomorfologica e di vulnerabilità delle falde di cui alle Tavv. 4.8 – 4.9 – 4.10 allegate alla presente variante.

E' comunque compito dei professionisti incaricati verificare la fattibilità dei singoli interventi (anche se non facenti parte dell'elenco in tabella) in funzione della classe di pericolosità geologica, idraulica e vulnerabilità delle falde dell'area, considerando tutti i parametri necessari ad una corretta valutazione.

In caso di coesistenza di pericolosità geologica e idraulica (aree di pianura) prevale, ai fini della realizzabilità degli interventi e dell'attribuzione della classe di fattibilità, la classe di pericolosità più elevata.

10. Le classi di fattibilità sono attribuite in funzione della Pericolosità Geomorfologica (FG), Idraulica (FI) e Vulnerabilità delle falde (FV) e sono definite in come segue in base al punto 3.1 delle direttive per le indagini geologico tecniche di cui al D.P.G.R.T n° 53/R/2011:

**F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni:** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Equivale a livelli di rischio irrilevante riscontrabili in caso di:

- realizzazione di manufatti edilizi di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera terreno in aree stabili già note (classi G.1 e G.2 di pericolosità geologica, I.1 e I.2 di pericolosità idraulica, V.1 e V.2 vulnerabilità delle falde );
- interventi a carattere conservativo e/o di ripristino anche in aree ad elevata pericolosità geologica e/o idraulica.

Gli interventi consentiti dal Regolamento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

**F.2 - Fattibilità con normali vincoli:** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Equivale a livelli di rischio basso riscontrabili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a bassa pericolosità geologica, idraulica e di vulnerabilità delle falde.

Non sono prescritte indagini di dettaglio a livello di area complessiva. Il progetto deve basarsi su un'apposita

indagine geognostica mirata alla soluzione delle problematiche evidenziate negli elaborati di supporto al Regolamento Urbanistico.

Gli interventi consentiti dal Regolamento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

**F.3 - Fattibilità condizionata:** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Equivale ad un livello di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità geologica e/o idraulica e/o vulnerabilità delle falde dell'area, ed in caso di interventi anche di non eccessivo impegno ed a bassa vulnerabilità (ad es.: edilizia abitativa a basso indice di fabbricabilità) sono richieste indagini geologiche, idrogeologiche, idrauliche di dettaglio condotte a livello di area complessiva, sia come supporto alla redazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari sia per interventi di nuova edificazione realizzabili mediante intervento urbanistico-edilizio diretto.

L'esecuzione di quanto previsto sulla base dei risultati delle indagini, in termini di interventi di bonifica, miglioramento delle falde e dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari, costituisce vincolo specifico per il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi.

**F.4 - Fattibilità limitata:** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo Regolamento Urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Equivale a livelli di rischio elevato riscontrabili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione, che non sia puramente conservativa o di ripristino, in aree a pericolosità geologica e/o idraulica e/o di vulnerabilità delle falde elevata (G.4 e I.4, PIE o PIME, V.4) oppure prevedendo utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali, strutture ad utilizzazione pubblica ad elevata concentrazione, strutture ad elevato rischio indotto - quali ad esempio invasi collinari, installazioni industriali con possibile emanazione di materiale nocivo etc.) in aree a pericolosità geologica e/o idraulica media (classi G.3 e/o I.3).

Gli studi di accompagnamento ai progetti devono comprendere un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, e/o di miglioramento dei terreni o delle falde, prevedendo tecniche fondazionali particolari nonché un programma di controlli necessari a valutare l'esito dell'intervento.

**TABELLA A - CLASSI DI FATTIBILITÀ RELATIVE ALLE TRASFORMAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE AD INTERVENTO DIRETTO, AD INTERVENTI NON LOCALIZZATI ED AGLI INTERVENTI CONNESSI AD USI ED ATTIVITÀ DI TIPO AGRICOLO**

| INTERVENTI PREVISTI                                                                                                                                       | CLASSI DI PERICOLOSITÀ |     |     |  |           |     |     |     |     |      |     |                     |     |     | CLASSI DI FATTIBILITÀ |     |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----|-----|--|-----------|-----|-----|-----|-----|------|-----|---------------------|-----|-----|-----------------------|-----|--|--|
|                                                                                                                                                           | GEOMORFOLOGICA         |     |     |  | IDRAULICA |     |     |     |     |      |     | VULNERABILITÀ FALDE |     |     |                       |     |  |  |
|                                                                                                                                                           | G.2                    | G.3 | PFE |  | I.1       | I.2 | I.3 | I.4 | PIE | PIME | T20 | V.1                 | V.2 | V.3 | V.4                   |     |  |  |
| Nuove abitazioni residenziali                                                                                                                             | F.2                    | F.3 | F.3 |  | F.1       | F.2 | F.3 | F.4 | F.4 | F.4  | NF  | F.1                 | F.2 | F.2 | F.2                   | F.2 |  |  |
| Nuovi annessi agricoli, box per cavalli, capannoni, stalle e magazzini                                                                                    | F.2                    | F.2 | F.3 |  | F.1       | F.2 | F.3 | F.4 | F.4 | F.4  | NF  | F.1                 | F.2 | F.2 | F.2                   | F.2 |  |  |
| Serre (fisse, temporanee e stagionali)                                                                                                                    | F.1                    | F.3 | F.3 |  | F.1       | F.1 | F.3 | F.4 | F.4 | F.4  | NF  | F.1                 | F.2 | F.2 | F.3                   | F.4 |  |  |
| Interventi sul patrimonio edilizio esistente ( <i>Ampliamenti</i> )                                                                                       | F.2                    | F.3 | F.3 |  | F.1       | F.2 | F.3 | F.4 | F.4 | F.4  | NF  | F.1                 | F.2 | F.2 | F.2                   | F.2 |  |  |
| Interventi sul patrimonio edilizio esistente ( <i>Ristrutturazioni</i> )                                                                                  | F.2                    | F.3 | F.3 |  | F.1       | F.2 | F.3 | F.4 | F.4 | F.4  | NF  | F.1                 | F.2 | F.2 | F.2                   | F.2 |  |  |
| Interventi sul patrimonio edilizio esistente ( <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo</i> )                       | F.1                    | F.1 | F.1 |  | F.1       | F.1 | F.1 | F.1 | F.1 | F.1  | NF  | F.1                 | F.1 | F.1 | F.1                   | F.1 |  |  |
| Viabilità ( <i>Nuova realizzazione</i> )                                                                                                                  | F.2                    | F.3 | F.3 |  | F.1       | F.2 | F.3 | F.4 | F.4 | F.4  | NF  | F.1                 | F.1 | F.1 | F.1                   | F.1 |  |  |
| Viabilità ( <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria</i> )                                                                                               | F.1                    | F.3 | F.3 |  | F.1       | F.1 | F.2 | F.3 | F.3 | F.3  | NF  | F.1                 | F.1 | F.1 | F.1                   | F.1 |  |  |
| Percorsi pedonali, ciclabili e ippovie                                                                                                                    | F.1                    | F.1 | F.1 |  | F.1       | F.1 | F.1 | F.1 | F.1 | F.1  | NF  | F.1                 | F.1 | F.1 | F.1                   | F.1 |  |  |
| Manufatti per attività faunistiche ( <i>voliere</i> )                                                                                                     | F.1                    | F.1 | F.1 |  | F.1       | F.1 | F.2 | F.2 | F.2 | F.2  | NF  | F.1                 | F.1 | F.1 | F.1                   | F.1 |  |  |
| Impianti tecnici e reti tecnologiche ( <i>acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili</i> ) | F.1                    | F.2 | F.2 |  | F.1       | F.1 | F.3 | F.4 | F.4 | F.4  | NF  | F.1                 | F.1 | F.1 | F.1                   | F.1 |  |  |
| Impianti tecnici di modesta entità ( <i>cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili</i> )                         | F.1                    | F.3 | F.3 |  | F.1       | F.1 | F.3 | F.4 | F.4 | F.4  | NF  | F.1                 | F.1 | F.1 | F.1                   | F.1 |  |  |
| Laghetti per l'accumulo di acqua                                                                                                                          | F.2                    | F.3 | F.3 |  | F.1       | F.1 | F.3 | F.3 | F.3 | F.3  | NF  | F.1                 | F.2 | F.2 | F.2                   | F.2 |  |  |
| Scarichi di acque reflue nel terreno, lagoni di accumulo liquami                                                                                          | F.1                    | F.3 | F.3 |  | F.1       | F.1 | F.1 | F.3 | F.3 | F.3  | NF  | F.1                 | F.2 | F.2 | F.3                   | F.4 |  |  |
| Movimenti terra e modifiche dell'assetto originario dei luoghi ( <i>riporti, sbozzamenti, rilevati e simili</i> )                                         | F.2                    | F.3 | F.3 |  | F.1       | F.2 | F.3 | F.4 | F.4 | F.4  | NF  | F.1                 | F.1 | F.1 | F.1                   | F.1 |  |  |
| Impianti sportivi privati                                                                                                                                 | F.2                    | F.3 | F.3 |  | F.1       | F.2 | F.3 | F.4 | F.4 | F.4  | NF  | F.1                 | F.1 | F.1 | F.1                   | F.1 |  |  |
| Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica                                                                                                 | F.2                    | F.3 | F.3 |  | F.1       | F.2 | F.3 | F.3 | F.3 | F.3  | NF  | F.1                 | F.1 | F.1 | F.1                   | F.1 |  |  |

Legenda:

**Pericolosità geomorfologica:**

G.1 – bassa  
G.2 – media  
G.3 – elevata  
G.4 – molto elevata

**Pericolosità Idraulica:**

I.1 – bassa  
I.2 – media  
I.3 – elevata  
I.4 – molto elevata  
PIE – (PAI 2005)  
PIME – (PAI 2005)  
ASIP – (PAI 2005)

**Vulnerabilità delle falde:**

V.1 – bassa  
V.2 – media  
V.3 – elevata  
V.4 – molto elevata

**Fattibilità:**

F1 – fattibilità senza particolari limitazioni  
F2 – fattibilità con normali vincoli  
F3 – fattibilità condizionata  
F4 – fattibilità limitata  
NF – Non Fattibile

## TITOLO III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### *Capo 1 - Ambito di applicazione della Variante al RU*

#### **Art. 18 - Ambito di applicazione della Variante al RU e criteri di perimetrazione**

1. La Variante al RU individua all'interno del RU vigente un perimetro di pertinenza costituito dal limite del Sistema insediativo del Puntone come definito dal RU vigente (Tav.21 a e b) e dal limite dell'UTOE 3 del Puntone come definita dal nuovo Piano Strutturale; in seguito alla sovrapposizione dei due perimetri vengono interessate dalla variante, sia pure marginalmente anche altre UTOE agricole e ambientali, (l'UTOE 7 Le aree agricole costiere, l'UTOE 9 Il Padule di Scarlino, l'UTOE 11 Il Monte d'Alma, l'UTOE 12 Le Scogliere di Scarlino), confinanti con l'UTOE 3. Al di fuori di detto perimetro vige sino all'approvazione del nuovo RU in corso di redazione, il RU vigente, così come questo strumento continua a mantenere la sua vigenza per le aree urbane interne al suddetto perimetro non interessate né dalla Variante né dal Piano Complesso. Analoga considerazione vale anche per le aree ricomprese nel Piano Regolatore del Porto non interessate dalla presente Variante se non come coordinamento. Per tutte le aree agricole interne al suddetto perimetro non interessate né dalla Variante al RU né dal Piano Complesso d'Intervento, rimangono in vigore sino alla adozione del nuovo RU le norme del RU vigente, tuttavia anche per queste valgono le prescrizioni dello Statuto del Territorio del nuovo Piano Strutturale.
2. La Variante al RU vigente pianifica e regola gli ambiti urbani da attuare **tramite piani attuativi con Piano Complesso ex PH**, così come definito all'art. 8.3 ed alcune aree esterne **ai comparti di trasformazione urbana** al perimetro del Piano Complesso d'Intervento, ma necessarie al raccordo funzionale dei due comparti di cui si compone il PCI e già previste dal Piano Strutturale vigente: si tratta di parte delle aree relative alla nuova circonvallazione, delle due rotatorie e raccordi che intercettano Via delle Collacchie e parte delle aree già demaniali poste lungo il Canale Allacciante che assieme alle aree contenute all'interno del PCI serviranno per attuare il piano degli ormeggi lungo questo canale lato sud.
3. Il perimetro così definito della Variante consente di mantenere all'interno dell'ambito urbano della variante come di seguito definito buona parte dei comparti ex PII e di trasferirne alcuni (5, 7, 9) individuati nel precedente PII all'esterno dell'insediamento del Puntone, all'interno dell'ambito urbano individuato dalla Variante al RU, come si evince dalle Tavv. 6a-6b-6c, al fine di ridurre il consumo di suolo e di ottimizzare i servizi e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria migliorando la sostenibilità ambientale ed economica degli interventi. Tutto ciò avviene attraverso il meccanismo della "perequazione urbanistica a distanza" come definita all'art.8.1 delle presenti norme, con il trasferimento delle volumetrie già previste nei tre comparti sopracitati in un comparto di atterraggio individuato ad hoc all'interno dell'ambito urbano ad ovest del Fosso Leccione, individuato nelle Tavv. sopra citate.
4. Le parti, agricole e urbane, contenute nel perimetro di Variante al RU come definito nelle Tavv.2a-2b-2c, che in questa fase rimangono legate normativamente ai due strumenti urbanistici vigenti, il Piano Regolatore del Porto e il RU vigente, verranno riviste nell'ambito della prossima revisione generale del RU in corso di redazione, in quanto esse in questa fase non costituiscono l'obiettivo della Variante.
5. La presente Variante si configura anche come “anticipatrice” del nuovo RU, in fase di redazione, in

quanto essa viene redatta come Variante al RU vigente, ma anticipando contenuti e metodologie di pianificazione che saranno propri del RU in corso di redazione e che sostituiranno il RU vigente anche in attuazione del nuovo Piano Strutturale.

6. All'interno del suddetto perimetro vi è pertanto una componente urbana definita al Cap.2 ed una componente rurale definita al Cap.3: per ambedue le componenti vige il rispetto dello Statuto del territorio del nuovo Piano Strutturale, mentre per la parte previsionale la Variante al RU pianifica solo la componente urbana.

## ***Capo 2 - Ambito urbano della Variante al RU***

### **Art. 19 - Ambito urbano della Variante al RU**

1. L'ambito urbano della Variante al RU è costituito dalle aree adiacenti agli attuali insediamenti esistenti, regolamentati dal Piano Regolatore del Porto e dal RU vigente. In esse sono ricompresi i comparti ex-P.II, 1-2-3-4-8-10, nuove aree poste in fregio al Canale Allacciante necessarie per dare completezza pianificatoria all'ambito urbano e per dare attuazione ad un piano particolareggiato degli ormeggi sul canale, i comparti ex-P.II 5-7-9-collocati nell'ambito agricolo periurbano dell'UTOE 3, che vengono trasferiti nell'ambito urbano con la perequazione urbanistica "a distanza" al fine di dare compattezza al sistema insediativo del Puntone, e parte di aree destinate alla nuova viabilità di scorrimento prevista dal P.S. non ricomprese negli ambiti soggetti ~~a Piano Complesso~~ ai piani attuativi. L'ambito urbano prefigurato dalla variante al RU risulta molto più ristretto rispetto a quello individuato nel P.S., ciò al fine di evitare nuovo consumo di suolo non necessario per dare compattezza e razionalità al nuovo insediamento del Puntone.
2. Il nuovo PCI riparte dalle aree e dai 10 comparti del P.II, ma li aggrega in maniera diversa aggiungendo alcune aree destinate alla nuova viabilità di scorrimento a sud e a servizi a nord, in quanto l'obiettivo della Variante al RU è quello di anticipare il nuovo RU per la zona del Puntone con l'intento di pianificare in modo unitario tutta l'area e lasciando al successivo atto di governo del territorio (nuovo RU) esclusivamente il compito di coordinare i vari strumenti di pianificazione presenti nella zona del Puntone e il patrimonio edilizio esistente.
3. Come evidenziato nelle Tavv. 6a-6b-6c della Variante al RU, questa prevede due ~~macro~~comparti, il comparto 1 in adiacenza al porto ad ovest di Via delle Collacchie e il comparto 2 interno ad est di Via delle Collacchie, ~~da assoggettare a Piano Complesso d'Intervento così come definito all'art. 8.3., e attuabile~~ attuabili con due piani attuativi ~~stralcio~~ come definiti all'art. 8.5, oltre alle aree destinate alla viabilità di scorrimento non ricomprese all'interno ~~delle aree del Piano Complesso d'Intervento dei~~ perimetri dei comparti sopra citati.
4. All'interno dell'ambito urbano dell' UTOE 3 i nuovi insediamenti sono articolati attraverso la zonizzazione di cui al D.M. 1444/68, opportunamente aggiornata al fine di consentire una adeguata pianificazione con l'utilizzo della perequazione urbanistica sia di comparto che a distanza così come definita all'art. 8.1. La zonizzazione utilizzata dalla presente Variante al RU costituisce uno stralcio della articolazione complessiva che verrà utilizzata dal nuovo Regolamento Urbanistico, in quanto la stessa si configura anche come variante anticipatrice dello stesso in modo che il tassello costituito dalla variante possa essere coerente con la struttura del nuovo RU:

Zone C3 - Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale e turistico-ricettivo soggette a piani attuativi convenzionati;

Zone F1 - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche;

Zone P - Aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico;

***19.1 - Zone C3: Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale e turistico-ricettivo soggette a piani attuativi convenzionati.***

1. Corrispondono ad aree libere poste all'interno dell'ambito urbano dell'UTOE 3 e rappresentano il completamento degli insediamenti stessi: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiari e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria. Sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dalle carte di R.U. per quanto riguarda la parte urbanistica superficiale, e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come stabilito dalle direttive ambientali di cui all'art.15 e prescritto dagli enti gestori dei servizi che in fase di approvazione dovranno dare il proprio assenso per la realizzazione degli interventi. Oltre a ciò sono ricomprese nel comparto anche opere di carattere idraulico per la messa in sicurezza delle aree e degli insediamenti.
2. Gli interventi su tali aree sono subordinate alla approvazione ~~di un piano complesso ai sensi dell'art. 8.3 e~~ dei relativi piani attuativi convenzionati come definiti all'art. 8.5.
3. Secondo quanto definito all'art.11 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, medie strutture di vendita, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private.
4. I comparti sono identificati con numero nelle Tavv. 6a-6b-6c- a cui corrispondono nelle tabelle parametriche di cui all'art.25.1. i dati e i parametri urbanistici necessari per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiari, strade, parcheggi, verde pubblico, opere idrauliche da realizzare e da cedere al Comune.
5. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo non possono essere inferiori a mq. 80 di S.U.L.; possono essere assentiti tagli inferiori per rispondere ad una maggiore flessibilità della domanda a condizione che per ogni intervento la superficie sopra definita rimanga come media in modo da non aumentare il numero degli alloggi, in quanto parametro pianificatorio di Piano Strutturale.
6. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 10.12 e l'incentivo energetico previsto all'art. 16.
7. In attuazione di quanto previsto dal Piano Strutturale art.26 delle N.T.A. negli interventi di trasformazione urbanistica previsti nelle zone C3 si dovranno riservare quote di edilizia sociale pari al 20% delle previsioni di alloggi; le modalità attuative saranno definite nell'ambito delle convenzioni urbanistiche a cui gli interventi di cui sopra sono soggetti.
8. Oltre alle prescrizioni di cui al presente articolo, sono da rispettare le prescrizioni di cui agli artt.15, 16, 17 delle presenti norme.

### ***19.2 - Zone F1: aree destinate a verde e attrezzature pubbliche.***

1. Rappresentano tutte le aree da destinare ad uso pubblico compreso quelle destinate a standard ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3: in esse possono trovare collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, piazze pubbliche, i parchi urbani, le attrezzature pubbliche.
2. Nelle Tavv.6a-6b-6c- l'individuazione di zona è definita con retino univoco e simbologia diversificata per tipologia di servizio. I simboli posti in cartografia hanno carattere di indirizzo localizzativo in funzione dell'assetto urbano complessivo; per modificare la zonizzazione è necessaria una variante al R.U., mentre per la localizzazione dei servizi o degli spazi a verde, al fine di facilitare l'attuazione delle previsioni pubbliche del R.U. è possibile intervenire senza variante al RU, previo parere della Commissione edilizia.
3. Le aree F1 all'interno di comparti soggetti a piani attuativi convenzionati dovranno essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione in base al criterio di perequazione urbanistica di cui all'art.8.1., e quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere realizzate direttamente dai privati.
4. Le aree F1, esterne ai comparti soggetti a piani attuativi, sono soggette a esproprio per pubblica utilità ai sensi delle vigenti norme di legge.
5. I parametri dimensionali e urbanistici per le attrezzature pubbliche saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti. In ogni caso il progetto per l'esecuzione dell'opera pubblica o per la realizzazione di un parco o verde attrezzato dovranno essere eseguiti attraverso uno studio di un'area abbastanza ampia in modo da evidenziare le connessioni con il tessuto urbano esistente.
6. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto urbano prefigurato dalla variante al RU, gli spazi destinati a verde pubblico dovranno rimanere nella stessa quantità e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano, in ogni caso tali modifiche costituiscono variante al RU e pertanto in tal caso deve essere apportata una variante contestuale e preliminare. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un'area a verde pubblico o una attrezzatura pubblica anche prima della acquisizione di un'area F1 prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art.9.
7. Gli interventi in area F1, una volta le aree siano di proprietà pubblica, possono anche essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla Pubblica Amministrazione, attraverso la stipula di una convenzione con il Comune che ne determini le modalità di attuazione e di gestione e ne garantisca l'uso pubblico.
8. Possono essere realizzate coperture stagionali all'interno degli spazi di cui sopra a condizione che siano realizzate con materiali leggeri, che non modifichino in modo permanente lo stato dei luoghi, compreso piccole strutture di ristoro e servizio in legno.
9. La progettazione di tali spazi deve tenere in considerazione degli assetti vegetazionali da realizzare con piantumazioni tipiche della Zona e secondo gli indirizzi contenuti nell'art. 15 e dei materiali di pavimentazione e di arredo in conformità con i materiali tipici della Zona quando anche composti secondo forme progettuali contemporanee.

10. Oltre alle prescrizioni di cui al presente articolo, sono da rispettare le prescrizioni di cui agli artt.15, 16, 17 delle presenti norme.

### ***19.3 - Zone P: Aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.***

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici, così come definite all'art.12.3.
2. Nelle Tavv. 6a-6b-6c sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto.
3. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto prefigurato dalla variante al RU, gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano; in ogni caso tali modifiche costituiscono variante al RU e pertanto in tal caso deve essere apportata una variante contestuale e preliminare. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un parcheggio pubblico anche prima della acquisizione di un'area P prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art.14.
4. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale e di pavimentazioni permeabili.
5. In taluni casi la realizzazione e la gestione parcheggi pubblici può avvenire anche ad opera di privati attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.
6. Sono equiparate a zona P le strade pubbliche, così come definite all'art. 12, che diversamente dai parcheggi non costituiscono standard ai sensi del D.M. 1444/68 : esse devono essere realizzate secondo i criteri e le dimensioni definiti dalle carte di RU e dalle norme, quelle all'interno dei piani attuativi convenzionati devono essere realizzate dai privati e cedute gratuitamente alla pubblica amministrazione mentre quelle esterne dovranno essere realizzate da enti pubblici, previo esproprio o strumenti sostitutivi.
7. Oltre alle prescrizioni di cui al presente articolo, sono da rispettare le prescrizioni di cui agli artt.15, 16, 17 delle presenti norme.

## ***Capo 3 - Ambito agricolo periurbano della Variante al RU***

### **Art. 20 - Ambito agricolo periurbano della Variante al RU**

1. Al di fuori dell'ambito urbano di cui all'art. 18 oggetto di Variante al RU ~~e a Piano Complesso d'Intervento~~, le aree agricole periurbane rimangono regolamentate dalla normativa del RU vigente salvo il rispetto dello Statuto del territorio del Piano Strutturale vigente.
2. Le aree agricole periurbane di cui al comma 1 sono costituite dalle aree agricole ex-Eis del RU vigente e da piccole parti di aree agricole e ambientali che fanno riferimento alle UTOE 7-9-11-12 del nuovo Piano Strutturale in seguito alla sovrapposizione fra il perimetro del Sistema insediativo del RU vigente e dell'UTOE 3 del PS vigente, individuato nelle Tavv. della Variante al RU.

**Art. 21 - Stralciato**

**Art. 22 - Stralciato**

**Art. 23 - Stralciato**

**Art. 24 - Stralciato**

## **Capo 4 – Dimensionamento della Variante al RU e Salvaguardie**

### **Art. 25 - Parametri urbanistici, dimensionamento e indirizzi progettuali**

#### **25.1 - Parametri urbanistici e dimensionamento.**

1. Il dimensionamento della Variante al RU finalizzata alla redazione ~~del Piano Complesso d'Intervento del Puntone~~ **dei piani attuativi** riparte dal dimensionamento già concordato in sede di ex P.I.I. previsto dal precedente Piano Strutturale del 1999, opportunamente rivisto con la D.C.C. n.70 del 29.12.2006, e inquadrato nell'ambito del dimensionamento del Nuovo Piano Strutturale vigente e secondo le funzioni previste dal Regolamento Regionale 3/R.
2. Il dimensionamento riguarda prevalentemente 3 funzioni, quella residenziale, quella turistico-ricettiva e quella commerciale, funzioni da attuare tramite due piani attuativi ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014 ~~articolato in 2 piani stralcio attuativi convenzionati già prefigurati dalla presente Variante al RU e che saranno maggiormente specificati nel Piano Complesso d'Intervento/piano attuativo.~~
3. Come già enunciato fra gli obiettivi di carattere generale al punto 4 della Relazione Illustrativa, il dimensionamento previsto dalla Variante al RU deve essere analizzato in maniera organica come sommatoria di interventi edilizi e interventi pubblici pur eseguiti dagli operatori privati. Gli interventi di trasformazione previsti sono finalizzati a ricomporre e a completare il tessuto urbano del Puntone, attualmente incompleto, anche sotto il profilo delle infrastrutture, strade, parcheggi, verde pubblico, opere tecnologiche, servizi e attrezzature, non solo per i nuovi insediamenti ma anche per rafforzare la qualità di quelli esistenti e la loro sostenibilità. Il dimensionamento pertanto non va letto solo in termini quantitativi ma anche in termini qualitativi: alloggi, posti letto, strutture commerciali, standard e spazi pubblici.
4. Le tabelle successive definiscono la S.U.L. prevista, il numero di alloggi e il numero di Posti Letto per ambedue i macro comparti in cui è suddivisa l'area oggetto di Variante al RU: Comparto 1 adiacente al porto ad ovest di Via delle Collacchie, e Comparto 2 posto all'interno dell'insediamento, ad est di Via delle Collacchie. Per quanto riguarda il Comparto 1 la S.U.L., divisa nelle tre funzioni, deriva dalla S.U.L. degli ex comparti 1-2-3-4-10 dell'ex P.I.I. per un totale di mq.26.980; la S.U.L. del Comparto 2 invece ha tre componenti, per mq. 10.666 deriva dall'ex comparto 8, per mq.7.621 dagli ex comparti 5-7-9 trasferiti dall'ambito periurbano all'ambito urbano nel subcomparto 2.7 a ciò destinato, per mq. 1.230 dall'incentivo pari al 16% della SUL dei comparti ex-PII di cui sopra attribuito al Comparto 2 per facilitare il trasferimento o per compensare i maggiori oneri di urbanizzazione a carico degli altri operatori in caso di non trasferimento e per mq. 2.565 con l'applicazione di un indice perequativo medio pari a 0,10 S.U.L./S.T. al comparto 2.8 individuato dalla Variante al RU fra la strada provinciale del Puntone e il Canale Allacciante, per l'acquisizione gratuita delle aree da parte della Pubblica Amministrazione finalizzata a dare completezza urbanistica alla zona del Puntone e per fare il Piano per gli ormeggi lungo il Canale Allacciante e allestire spazi sportivi per tutto il quartiere. La Variante al RU attribuisce pertanto ad ogni comparto la S.U.L. massima divisa per funzioni e per numero di alloggi e posti letto. Saranno i due Piani Attuativi a distribuire nell'ambito dei subcomparti in base agli accordi fra operatori le quantità secondo le tipologie e il progetto urbanistico.

**TABELLA RIASSUNTIVA**

| Comparto | S.T.    | Parcheggi pubblici                    | Verde pubblico | Strade pubbliche | S.F. |         | Rcmax | Hmax    | S.U.L. | FUNZIONE |        |        |      |       |    |         |
|----------|---------|---------------------------------------|----------------|------------------|------|---------|-------|---------|--------|----------|--------|--------|------|-------|----|---------|
|          |         |                                       |                |                  |      |         |       |         |        | Res.     |        | T.R.   |      | C     |    |         |
|          |         |                                       |                |                  |      |         |       |         |        | (mq)     | (mq)   | (mq)   | (mq) | (mq)  | mq | A       |
| 1        | 133 148 | 7 993                                 | 50 694         | 14 635           | 1.1  | 3 296   | 35    | 1 piano | 26 160 | 13 860   | 140    | 12 300 | 335  | 820   | ** |         |
|          |         |                                       |                |                  | 1.2  | 3 866   | 35    | 3 piani |        |          |        |        |      |       |    |         |
|          |         |                                       |                |                  | 1.3  | 9 549   | 35    | 3 piani |        |          |        |        |      |       |    |         |
|          |         |                                       |                |                  | 1.4  | 8 006   | 35    | 3 piani |        |          |        |        |      |       |    |         |
|          |         |                                       |                |                  | 1.5  | 9 967   | 35    | 3 piani |        |          |        |        |      |       |    |         |
|          |         |                                       |                |                  | 1.6  | 15 108  | 35    | 3 piani |        |          |        |        |      |       |    |         |
|          |         |                                       |                |                  | 1.7  | 10 034  | 35    | 3 piani |        |          |        |        |      |       |    |         |
| 1        | 133 148 | 7 993                                 | 50 694         | 14 635           | T    | 59 826  |       | 26 160  |        |          |        |        |      |       |    |         |
| 2        | 113 939 | 4 572                                 | 2 457          | 14 067           | 2.1  | 1 514   | 35    | 3 piani | 22 082 | 11 372   | 126    | 8 840  | 239  | 1 870 |    |         |
|          |         |                                       |                |                  | 2.2  | 4 060   | 35    | 3 piani |        |          |        |        |      |       |    |         |
|          |         |                                       |                |                  | 2.3  | 2 708   | 35    | 3 piani |        |          |        |        |      |       |    |         |
|          |         | aree solo da cedere (totale 51.198) * |                |                  |      | 2.4     | 2 623 | 35      |        |          |        |        |      |       |    | 3 piani |
|          |         | 0                                     | 45 539         | 5 659            | 2.5  | 3 117   | 35    | 3 piani |        |          |        |        |      |       |    |         |
|          |         |                                       |                |                  | 2.6  | 20 097  | 35    | 3 piani |        |          |        |        |      |       |    |         |
|          |         |                                       |                |                  | 2.7  | 7 526   | 35    | 3 piani |        |          |        |        |      |       |    |         |
| 2        | 113 939 | 4 572                                 | 47 996         | 19 726           | T    | 41 645  |       | 22 082  |        |          |        |        |      |       |    |         |
| 1+2      | 247 087 | 12 565                                | 98 690         | 34 361           |      | 101 471 |       | 48 242  | 25 232 | 266      | 21 140 | 574    |      | 2 690 |    |         |

\* 25.651 mq subcomparto 2.8 a cui è stato attribuito un indice perequativo medio pari a 0,10 mq ai fini dell'acquisizione gratuita alla P.A. delle aree

\*\* di cui 100 mq destinati a struttura di conforto

Res. = residenziale T.R. = Turistico Ricettivo C = Commerciale

**TABELLA DI VERIFICA VARIANTE R.U. - P.S.**

| Funzioni     | Variante R.U. |             | Piano Strutturale |             | % Variante R.U./P.S. |                       |
|--------------|---------------|-------------|-------------------|-------------|----------------------|-----------------------|
|              |               |             |                   |             | mq SUL               | Alloggi - Posti Letto |
| RESIDENZIALE | mq            | Alloggi     | mq                | Alloggi     | 74,21                | 100,00                |
|              | 25.232        | 266         | 34.000            | 266         |                      |                       |
| TURISTICO    | mq            | Posti Letto | mq                | Posti Letto | 66,06                | 71,75                 |
| RICETTIVA    | 21.140        | 574         | 32.000            | 800         |                      |                       |
| COMMERCIALE  | mq            |             | mq                |             | 89,67                | /                     |
|              | 2.690         |             | 3.000             |             |                      |                       |

5. In termini di standard pubblici la Variante al RU risulta ampiamente verificata. Infatti l'obiettivo dei 50 mq/ab. previsto dal P.S., nella presente Variante raggiunge 83 mq/ab. Dividendo la S.U.L. residenziale e turistico-ricettiva per mq.37 < mq.40 individuati dal P.S. come parametro SUL/ab. (mq. 46.372/37), si ha un numero di abitanti e posti letto pari a 1.282. Considerato che la somma delle aree a parcheggio e a verde pubblico escludendo le aree di pura cessione e le strade, si ha una superficie a standard totale di previsione pari a mq. 106.876. Ne deriva il seguente calcolo mq. 106.876/1.282 = 83 mq/ab.-PL> mq. 50. In questo caso gli standard saranno realizzati direttamente dagli operatori privati e le aree pubbliche cedute gratuitamente al Comune. La Valutazione Ambientale Strategica ha tenuto di conto di questi dati.

**TABELLA DI VERIFICA STANDARD**

| PARCHEGGI | VERDE  | STRADE | AREE IN CESSIONE | SUL max<br>Res. + T.R. |        | S.U.L./ Ab.-P.L. | Ab. + P.L. |
|-----------|--------|--------|------------------|------------------------|--------|------------------|------------|
| 12 565    | 98 690 | 34 361 | 51 198           | Res.                   | 25 232 | 37<40 (P.S.)     | 1 282      |
|           |        |        |                  | T.R.                   | 21 140 |                  |            |
| 111 255   |        |        | 85 559           | 46 372                 |        |                  |            |

Res. = residenziale T.R. = Turistico Ricettivo Ab.= Abitanti P.L. = Posti Letto

**VERIFICA STANDARD:  $111.255/1.282 = 86,78 \text{ mq/ab} > 50 \text{ mq (P.S.)}$**

## 25.2 - Indirizzi progettuali.

### Indirizzi progettuali per il comparto 1

1. Considerato che il nuovo insediamento previsto dalla Variante al RU ~~finalizzata alla redazione del Piano Complesso di Intervento del Puntone~~ rappresenta il completamento urbanistico degli insediamenti esistenti, in particolare del nuovo Porto, quanto già prefigurato dalle tavole della Variante al RU in termini di organizzazione planimetrica degli spazi, deve trovare anche nelle architetture degli edifici e nell'allestimento degli spazi pubblici soluzioni capaci di creare un nuovo paesaggio urbano di elevata qualità architettonica e ambientale. In particolare nel *subcomparto 1.1* dovranno trovare posto solo strutture a carattere commerciale ad 1 piano e le stesse dovranno essere progettate assieme alla piazza in modo unitario affinché le stesse costituiscano una quinta edilizia della piazza stessa, le altre saranno costituite da elementi di arredo, piante, corpi illuminanti, gazebo, etc.. La pavimentazione della piazza dovrà esaltare l'uso pedonale della stessa e la funzione di aggregazione sociale per tutto il quartiere, compreso gli insediamenti esistenti. Essa deve divenire il luogo centrale del quartiere e costituire l'elemento di integrazione fra gli insediamenti del porto esistente e i nuovi insediamenti previsti dai piani attuativi: per ottenere ciò la progettazione della stessa dovrà tenere in considerazione l'effetto di quinta costituita dagli edifici del porto oltre la strada, sia dal punto di vista urbanistico che architettonico.
2. Le strutture commerciali dovranno essere articolate in modo tale da consentire anche una permeabilità con gli spazi retrostanti a carattere privato. Sul lato corto a sud della piazza, dove è presente una pericolosità idraulica legata al  $T_r=20$  non è possibile realizzare strutture edilizie prima della messa in sicurezza idraulica del comparto attraverso il nuovo fosso di bonifica.
3. Nel *subcomparto 1.2* dove prevarranno destinazioni d'uso prevalentemente di tipo residenziale, le tipologie edilizie seguendo gli stessi criteri già delineati precedentemente, tenderanno a completare planivolumetricamente l'insediamento residenziale esistente di Portiglioni. Considerato altresì l'effetto chiusura del subcomparto 1.3, almeno dal punto di vista visivo, trovandosi oltre la nuova strada, le tipologie e le architetture di questo subcomparto dovranno avere caratteri coerenti con le tipologie del subcomparto 1.3., in maniera da creare un nuovo paesaggio urbano unitario. Anche gli elementi vegetazionali dovranno essere coerenti con quelli dei subcomparti 1.1, 1.3, 1.4.
4. Nel *subcomparto 1.3* dove prevarranno funzioni prevalentemente residenziali, l'organizzazione planivolumetrica degli insediamenti dovrà organizzarsi attraverso due cortine edilizie divergenti verso sud in modo da creare spazi di vicinato nella parte centrale. Le due cortine edilizie dovranno pertanto seguire

la forma trapezoidale dell'area, aperte verso sud e convergenti verso nord. Lungo la nuova viabilità nord-sud, nella fascia di verde pubblico dovrà essere realizzato un fosso urbano di bonifica che intercetti le acque del vecchio Fosso Portigliani e le acque che defluiscono dalla collina fino a lambire gli altri subcomparti 1.4 e 1.5 e a raggiungere il mare attraverso la Fiumara. Il fosso a cielo aperto di larghezza ml.4,00 lordi, dovrà essere progettato in modo tale da costituire un elemento inserito nel paesaggio urbano con rivestimenti in pietra, provvisto sul lato ovest di un percorso pedonale e ciclabile dotato di una idonea illuminazione e di altri elementi di arredo urbano, e sul lato est provvisto di un marciapiede quota strada protetto. Sul lato sud del comparto deve continuare il percorso pedonale e ciclabile proveniente dal lungofosso di progetto per l'accesso alla piazza antistante. Anche gli elementi vegetazionali dovranno essere coerenti con quelli dei subcomparti 1.1, 1.2., 1.4.

5. Il *subcomparto 1.4* dove prevarranno funzioni turistico-ricettive, dovrà costituire il prolungamento della organizzazione interna del sub comparto 1.3, con due cortine di edifici in linea posti lungo il lato ovest e il lato est lungo il nuovo fosso e le nuove strade, mantenendo al centro spazi privati di servizio. Anche in questo caso le tipologie e le architetture dovranno essere coerenti con quelle del subcomparto 1.3, al fine di dare una continuità visiva al nuovo paesaggio urbano costituito dall'edificazione dei subcomparti di pianura. Anche gli elementi vegetazionali dovranno essere coerenti con quelli dei subcomparti 1.1, 1.2., 1.3..
6. Nel *subcomparto 1.5* dove prevarranno funzioni prevalentemente residenziali, si dovrà proseguire lo schema tipologico esistente nell'insediamento di Portigliani con tipologie possibilmente aggregate a gruppi lungo due nuove strade. Il carattere pedecollinare del comparto dovrà consentire di organizzare gli edifici in maniera degradante in linea con l'andamento del terreno. Le tipologie e le architetture dovranno essere coerenti con quelle dei subcomparti di pianura, ma in particolare con quelli pedecollinari 1.6, 1.7. al fine di dare una continuità visiva al nuovo paesaggio urbano costituito dall'edificazione dei subcomparti pedecollinari. Anche gli elementi vegetazionali dovranno essere coerenti con quelli dei subcomparti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.6, 1.7..
7. Nel *subcomparto 1.6*, la parte più alta potrà ospitare in doppia linea in proseguimento con l'assetto planivolumetrico del sub comparto 1.5 gli edifici abitativi, anche in questo caso seguendo l'andamento degradante del terreno, privilegiando altezze più basse nella parte più alta del comparto e più alte nella parte più bassa del comparto, in ogni caso è essenziale mantenere le visuali panoramiche dal parco pubblico sovrastante. Nella parte più bassa potranno trovare collocazione strutture turistico-ricettive, di ristorazione e alberghiere, anche in considerazione della vicinanza dei parcheggi pubblici della piazza. Le tipologie e le architetture dovranno essere coerenti con quelle dei subcomparti di pianura, ma in particolare con quelli pedecollinari 1.5, 1.7. al fine di dare una continuità visiva al nuovo paesaggio urbano costituito dall'edificazione dei subcomparti pedecollinari. Anche gli elementi vegetazionali dovranno essere coerenti con quelli dei subcomparti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4., 1.5, 1.7..
8. Nel *subcomparto 1.7* potranno trovare collocazione funzioni abitative nella prima parte, in proseguimento con l'assetto planivolumetrico del subcomparto 1.6, e nella parte finale con accesso dalla viabilità sottostante del porto funzioni turistico-ricettive aggregate in modo da garantire spazi collettivi di servizio. Le tipologie e le architetture dovranno essere coerenti con quelle dei subcomparti di pianura, ma in particolare con quelli pedecollinari 1.5, 1.6. al fine di dare una continuità visiva al nuovo paesaggio urbano costituito dall'edificazione dei subcomparti pedecollinari. Anche gli elementi vegetazionali dovranno essere coerenti con quelli dei subcomparti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6.

9. Il parco pubblico ubicato nella parte più alta del comparto 1 dovrà essere piantumato e dotato di percorsi pedonali collegati al porto turistico ai nuovi insediamenti in progetto; esso potrà essere dotato di due strutture di servizio, una nella parte bassa già esistente e l'altra nella parte alta in prossimità dell'accesso da Via delle Collacchie, nonché di spazi di sosta nei punti panoramici più significativi. La struttura di servizio evidenziata nella Tav. 6 con simbolo convenzionale è di mq. 100, e nelle tabelle dimensionali di cui all'art.25.1. essa rientra fra le funzioni commerciali. Tale struttura di servizio al parco potrà avere, nell'ambito dello studio progettuale dei 2 Piani Attuativi, anche una ubicazione più centrale, in ogni caso essa deve essere una struttura a servizio del parco come punto di ristoro, centro informazioni, e altre attività di servizio. La struttura dovrà, per architettura e tipologia, inserirsi in maniera armonica nel contesto paesaggistico di pregio del parco pubblico.
10. Tutti i parcheggi e la nuova viabilità dovranno essere piantumati con essenze di tipo autoctono: i piani attuativi dovranno definire una gamma di specie vegetazionali secondo quanto già indicato all'art.15.8 delle presenti NTA. La realizzazione del nuovo accesso al Porto proveniente dalla nuova rotatoria prevista su Via delle Collacchie dovrà essere realizzata in maniera da garantire il minore impatto possibile sugli insediamenti esistenti ed in particolare sulla struttura turistico-ricettiva. Lungo la nuova viabilità, anche accorpendo sul lato interno i due marciapiedi previsti, deve essere realizzato un percorso pedonale e ciclabile per il collegamento del nuovo parco pubblico con la pista ciclabile proveniente dal porto con la possibilità, attraverso by-pass al di sotto della strada provinciale, di collegare tali infrastrutture con il comparto 2 in prossimità della chiesetta e dell'auditorium esistenti, oltre che con la pista ciclabile esistente verso Follonica e con quella in progetto lungo la via provinciale del Puntone proveniente da Scarlino Scalo.

#### Indirizzi progettuali per il comparto 2

11. Il comparto 2 dovrà costituire il completamento urbano degli insediamenti esistenti in prossimità di Via delle Collacchie e della Strada Provinciale del Puntone. L'organizzazione urbanistica prefigurata dalla Variante al RU dovrà trovare anche in questo caso un completamento planivolumetrico in linea con l'insediamento esistente. La previsione della nuova viabilità di circonvallazione posta ai piedi della collina che collegherà la Strada Provinciale del Puntone con la Via delle Collacchie, in corrispondenza con il nuovo ingresso al porto e al comparto 1 dovrà consentire di trasformare l'attuale tratto di strada provinciale compreso tra il Fosso Leccione e l'innesto con Via delle Collacchie, in strada urbana di quartiere. Su di essa sono previsti i principali servizi pubblici, spazi sportivi posti a nord dell'Allacciante, un edificio di culto e altri servizi pubblici in prossimità dell'insediamento esistente del Puntone, piazze e strutture commerciali al centro di detto asse viario e verde pubblico a parco posto ad est dell'ingresso del nuovo quartiere, che potrà assolvere anche a funzioni di barriera antirumore. Nella fase esecutiva della nuova circonvallazione dovranno essere ridotti con accorgimenti naturali (barriere verdi...) o artificiali barriere antirumore trasparenti...). Dovranno essere altresì previste ai lati della nuova circonvallazione ampie fasce di verde al fine di costituire un corridoio ecologico continuo che correndo lungo il nuovo asse in senso est-ovest sia collegato con il Fosso Leccione e attraverso un by-pass al di sotto della strada provinciale metta in connessione il SIR del Monte d'Alma a sud con il SIR del Padule di Scarlino a nord: i piani attuativi dovranno dare attuazione a tali indirizzi e prescrizioni.
12. Il *subcomparto 2.1* potrà ospitare prevalentemente edifici a carattere abitativo, mentre i *subcomparti 2.2 e 2.3* dovranno costituire due quinte edificate della nuova piazza prevista tra la Strada del Puntone e la nuova strada interna del quartiere. La diversità altimetrica fra i due livelli stradali potrà consentire di articolare la piazza su due livelli collegati pedonalmente, una a quota della strada provinciale con

destinazioni a carattere commerciale, ed una a quota superiore in corrispondenza della nuova previsione stradale interna e parallela con edifici posti sui lati est-ovest a destinazione residenziale e turistico-ricettiva. La piazza suddetta e lo spazio previsto in cessione verso l'incrocio con Via delle Collacchie dovranno rappresentare le nuove centralità urbane del quartiere interno del Puntone. Gli edifici ad est e ad ovest prospicienti la piazza dovranno essere progettati unitariamente con la piazza stessa sia in termini spaziali che di finiture architettoniche. Potrà essere consentita una articolazione della piazza tale da ampliare gli spazi commerciali sul fronte strada provinciale, tuttavia deve essere mantenuto il principio della permeabilità in senso nord-sud fra i due livelli affinché la piazza mantenga la sua centralità per tutto il quartiere compreso le strutture commerciali.

13. I *subcomparti 2.4-2.5-2.6* potranno ospitare in prevalenza edifici abitativi, articolati internamente con soluzioni tipologiche bifamiliari, a schiera, in piccoli blocchi serviti da viabilità interna privata. Le tipologie e le architetture dovranno essere coerenti fra loro al fine di dare una continuità visiva al nuovo paesaggio urbano: materiali, finiture e colori tradizionali desunti dalla tradizione locale dovranno caratterizzare architetture contemporanee. Anche gli elementi vegetazionali dovranno essere coerenti con quelli del contesto boscato e agricolo circostante.
14. Il *subcomparto 2.7* rappresenta l'area di "atterraggio" dei comparti ex P.I.I. 5-7-9, già previsti all'interno del Sistema insediativo del Puntone del RU vigente e nell'ambito periurbano della presente Variante al RU. La destinazione di tale subcomparto è di tipo turistico-ricettivo. Gli operatori del comparto 2 potranno usufruire di una SUL aggiuntiva del 16% calcolata sulla SUL dei comparti ex-PII 5-7-9 per facilitare il trasferimento di questi nel subcomparto 2.7 ovvero per compensare i maggiori oneri per le urbanizzazioni qualora il trasferimento non avvenisse e il suddetto subcomparto dovesse essere ceduto al Comune per finalità pubbliche o sociali.
15. Il *subcomparto 2.8* contiene una edificabilità pari all'applicazione di un indice medio perequativo pari al 0,10 SUL/ST, SUL da trasferire negli altri comparti fondiari nell'ambito del comparto 2, con cessione delle aree alla Pubblica Amministrazione per ospitare spazi sportivi e aree a servizio degli ormeggi sul Canale Allacciante, per i quali sarà redatto apposito Piano particolareggiato. Tale SUL dovrà essere localizzata nei subcomparti 2.1, 2.2, 2.3.
16. Anche in questo subcomparto dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali e architettoniche contemporanee, pur nel rispetto delle finiture e dei materiali tradizionali. Essendo in presenza in questa parte di insediamento di una maggiore disomogeneità dell'esistente rispetto al porto, è necessario che la progettazione dei nuovi insediamenti abbia una propria omogeneità nei materiali, nei colori e nelle forme in modo da costituire anche per l'edificato esistente alcuni indirizzi per successive fasi di manutenzione e/o ristrutturazione, quanto meno nei colori e negli arredi esistenti. Le tipologie e le architetture dovranno essere coerenti fra loro al fine di dare una continuità visiva al nuovo paesaggio urbano: materiali, finiture e colori tradizionali desunti dalla tradizione locale dovranno caratterizzare architetture contemporanee. Anche gli elementi vegetazionali dovranno essere coerenti con quelli del contesto boscato e agricolo circostante.
17. Le strade, i parcheggi, il verde pubblico ed i percorsi pedonali dovranno dare unitarietà per tutti gli interventi edilizi in termini di arredo urbano, piantumazioni, pavimentazioni, coloriture, in modo da creare come per la zona del porto, un nuovo paesaggio urbano accogliente e di elevata qualità.
18. I due comparti 1 e 2 dovranno essere collegati fra loro con percorsi pedonali e ciclabili anche con

l'utilizzo di sottopassi, soprattutto in corrispondenza della Via delle Collacchie.

19. Per quanto riguarda il comparto 6 dell'ex-PII collocato nell'ambito agricolo periurbano esso potrà effettuare interventi di carattere stagionale (strutture precarie all'aperto) per continuare l'attività di ristoro, tuttavia la possibilità di ampliamento già prevista verrà attuata e normata nell'ambito del nuovo RU, non essendo oggetto della presente variante.

#### **Art. 26 - Norme transitorie e di salvaguardia.**

1. Sono fatti salvi i titoli abilitativi già rilasciati, limitatamente al periodo della loro validità. Possono essere ammesse le varianti che non costituiscono variazioni essenziali così come individuate all'art. 197 della L.R. n.65/2014, il tutto limitatamente al periodo della loro validità.
2. Mantengono la loro validità, per il periodo della loro vigenza, i Piani attuativi approvati e per i quali siano state sottoscritte le relative convenzioni; sono ammesse varianti a condizione che siano conformi con la presente variante al RU.
3. L'attuazione del comparto 1 è posta in salvaguardia al fine di approfondire le indagini idrauliche a seguito degli eventi alluvionali verificatisi in prossimità del porto e nelle aree limitrofe dopo l'approvazione della variante RU/2014 ed al fine di approfondire e verificare la coerenza con il PIT/PPR approvato con DCR n.37 del 27/03/2015 dato il sovrapporsi di più vincoli paesaggistici ciascuno con le prescrizioni introdotte dal PIT/PPR. La salvaguardia resterà in vigore fino a quando tali approfondimenti non siano stati approfonditi e verificati con gli Enti interessati e comunque entro l'adozione del nuovo RU/PO, sede idonea per la verifica e il coordinamento di tutti gli interventi in quest'area, fuori e all'interno del comparto.
4. La circonvallazione prevista nell'ambito del comparto 2, pur non attuabile nell'ambito del Piano Attuativo del comparto, viene posta in salvaguardia per approfondimenti di carattere idraulico nel tratto finale parallelo al Fosso del Leccione sino alla redazione del redigendo RU/PO, nell'ambito del quale sarà possibile, in base alle indagini idrauliche di supporto allo stesso, confermare il tracciato finale ovvero traslare lo stesso oltre il Fosso del Leccione. Pertanto le aree interessate dalla circonvallazione inserite nel comparto 2 saranno comunque cedute al Comune.

Acronimi, sigle ed abbreviazioni.

Di seguito vengono definiti gli acronimi, le sigle e le abbreviazioni impiegati all'interno degli elaborati del P.S.:

|             |                                                                                      |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| A.A.T.O.    | – Autorità di A.T.O..                                                                |
| A.C.        | – Amministrazione Comunale.                                                          |
| A.R.P.A.    | – Ambito a Ridotto Potenziale Antropico.                                             |
| A.R.P.A.T.  | – Agenzia Regionale di Protezione Ambientale Toscana.                                |
| A.R.S.I.A.. | – Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione Agro-forestale.                  |
| art.; artt. | – articolo; articoli.                                                                |
| A.T.O.      | – Ambito Territoriale Ottimale                                                       |
| B.U.R.T.    | – Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.                                        |
| Cap.; Capp. | – capitolo; capitoli.                                                                |
| C.C.        | – Consiglio Comunale.                                                                |
| D.C.R.      | – Delibera di Consiglio Regionale.                                                   |
| Del.        | – Delibera.                                                                          |
| D.G.R.      | – Delibera di Giunta Regionale.                                                      |
| Dir. CE.    | – Direttiva della Comunità Europea.                                                  |
| D. Lgs.     | – Decreto Legislativo.                                                               |
| D.M.        | – Decreto Ministeriale.                                                              |
| D.P.R.      | – Decreto del Presidente della Repubblica.                                           |
| ecc.        | – eccetera                                                                           |
| L.          | – Legge Nazionale.                                                                   |
| L.R.        | – Legge Regionale.                                                                   |
| e s.m.e i.  | – e successive modifiche ed integrazioni (relative a leggi, norme, regolamenti ecc.) |

|            |                                                                                                                                              |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N.T.A.     | – Norme Tecniche di Attuazione.                                                                                                              |
| P.A.       | – Piano/i attuativo/i                                                                                                                        |
| P.A.E.R.P. | – Piano delle Attività Estrattive di Recupero Provinciale                                                                                    |
| P.A.I.     | – Piano di Assetto Idrogeologico                                                                                                             |
| P.C.C.A.   | – Piano di Comunale di Classificazione Acustica.                                                                                             |
| P.C.I.     | – Piano Complesso di Intervento                                                                                                              |
| P.E.E.     | – Patrimonio Edilizio Esistente                                                                                                              |
| P.I.I.     | – Piano Integrato di Intervento                                                                                                              |
| P.I.T.     | – Piano di Indirizzo Territoriale (Regionale).                                                                                               |
| P.R.A.E.   | – Piano Regionale delle Attività Estrattive (anni 1995 - 2000 - L.R. 36/1980, L.R. 5/1995)                                                   |
| P.R.A.E.R. | – Piano Regionale delle Attività Estrattive di Recupero delle escavabili e di riutilizzo dei residui recuperabili (anno 2003 - L.R. 78/1998) |
| P.R.S.     | – Programma Regionale di Sviluppo 2011-2015                                                                                                  |
| P.S.       | – Piano Strutturale (Comunale).                                                                                                              |
| P.T.C.P.   | – Piano Territoriale di Coordinamento (Provinciale).                                                                                         |
| Pub.Amm.   | – Pubblica Amministrazione.                                                                                                                  |
| Q.C.       | – Quadro Conoscitivo.                                                                                                                        |
| R.D.       | – Regio Decreto.                                                                                                                             |
| R.E.       | – Regolamento Edilizio.                                                                                                                      |
| Reg. CE    | – Regolamento della Comunità Europea.                                                                                                        |
| Reg. Reg.  | – Regolamento Regionale.                                                                                                                     |
| R.U.       | – Regolamento Urbanistico (Comunale).                                                                                                        |
| S.A.U.     | – Superfici Agrarie Utilizzate, in ambito di aziende agricole.                                                                               |
| S.C.       | – Strada Comunale.                                                                                                                           |
| S.E.L.     | – Sistema Economico Locale.                                                                                                                  |

|             |                                                                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S.I.C.      | – Sito di Interesse Comunitario (direttiva Habitat Dir. 1992/43/CEE)                                                                  |
| S.I.R.      | – Sito di Interesse Regionale (LR 56/2000)                                                                                            |
| S.I.R.A.    | – Sistema Informativo Regionale Ambientale.                                                                                           |
| S.I.T.      | – Sistema Informativo Territoriale.                                                                                                   |
| S.P.        | – Strada Provinciale.                                                                                                                 |
| S.R.        | – Strada Regionale.                                                                                                                   |
| S.U.L.      | – Superficie Utile Lorda                                                                                                              |
| Tav.; Tavv. | – Tavola; Tavole (nel presente P.S. viene individuato come Tav. ciascun elaborato di piano, anche se si tratta di testo o documento). |
| T.E.R.A.    | - Territori ad Elevato Rischio di Abbandono                                                                                           |
| T.E.T.I.    | - Territori ad Elevata Tensione Insediativa                                                                                           |
| U.T.C.      | – Ufficio/i Tecnico/i Comunale/i.                                                                                                     |
| U.T.O.E.    | – Unità Territoriali Organiche Elementari.                                                                                            |
| vd.         | – vedere a ...                                                                                                                        |
| V.A.S.      | – Valutazione Ambientale Strategica                                                                                                   |
| V.E.A.      | – Valutazione degli Effetti Ambientali (art. 32 della L.R. 5/1995).                                                                   |
| V.Int.      | – Valutazione Integrata (Capo I della L.R. 1/2005).                                                                                   |
| Z.P.S.      | – Zona Protezione Speciale in materia di protezione ornitologica (direttiva Uccelli Dir. 2009/147/CEE).                               |