



COMUNE DI FORTE DEI MARMI
PROVINCIA DI LUCCA

PIANO COMPLESSO D'INTERVENTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Documento modificato a seguito accoglimento osservazioni seduta del
Consiglio Comunale del 14/03/2011*

Marzo 2011

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuto del piano complesso di intervento

1. Il piano complesso d'intervento definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie, infrastrutturali e funzionali compatibili.

2. Il piano complesso d'intervento specifica i contenuti statutari del piano strutturale e degli altri strumenti della pianificazione nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile attraverso:

- a) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale, quale preconditione di ogni scelta di trasformazione, fisica o funzionale;
- b) la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate ed il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità;
- c) la definizione delle trasformazioni fisiche consentite e delle destinazioni d'uso compatibili dei beni, finalizzate prioritariamente al soddisfacimento del fabbisogno di residenza stabile.

3. Il piano complesso d'intervento definisce, per le porzioni di territorio interessate e limitatamente al periodo di efficacia:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, mediante l'individuazione:
 - dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
 - delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal piano strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, mediante l'individuazione:
 - degli interventi di addizione agli insediamenti esistenti;
 - degli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
 - degli interventi, anche di opere pubbliche, che in ragione della loro complessità e rilevanza presuppongono la preventiva approvazione di piani attuativi, secondo le direttive desumibili dal medesimo atto di governo;
 - della disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
 - delle infrastrutture da realizzare e delle aree ad esse destinate, anche mediante integrazione e modifica della disciplina del regolamento urbanistico sulla rete delle infrastrutture per la mobilità;
 - dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi.

4. Il piano complesso d'intervento articola la fattibilità delle trasformazioni consentite e delle destinazioni d'uso compatibili alla luce delle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e delle caratteristiche idrogeologiche del territorio; prescrive altresì i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.

5. Il piano complesso d'intervento è costituito dai seguenti elaborati:
- a) la relazione, contenente l'illustrazione del rapporto con il Piano strutturale, nonché la descrizione del medesimo presente piano, dei metodi adottati, degli esiti delle analisi condotte, delle scelte operate e delle relative motivazioni;
 - a1) allegato alla relazione schede degli standard urbanistici realizzati;
 - b) i seguenti elaborati di specificazione e di integrazione del quadro conoscitivo del piano complesso d'intervento:
 - b1) n. 1 tavola (scala 1: 10.000) contenenti le dotazioni degli "Standard Urbanistici – Stato di attuazione degli Standard Urbanistici (D.M. 1444/68)";
 - b2) n. 1 tavola (1:10.000) contenente la "Densità edilizia";
 - b3) n. 1 tavola (1:10.000) contenente le "Infrastrutture principali – Infrastrutture esistenti e previsioni del Regolamento Urbanistico";
 - c) i seguenti elaborati grafici di contenuto programmatico:
 - c1) n.1 tavola (scala 1/10.000) contenente la "Mobilità e accessibilità urbana – Programmazione della mobilità elementare" ;
 - d) i seguenti elaborati grafici di contenuto precettivo:
 - d1) n.1 tavola (scala 1/10.000) recante gli "Ambiti di trasformazione unitaria";
 - d2) n.1 tavola (scala 1/10.000) recante "Ambiti di trasformazione unitaria – i Comparti";
 - d3) n.1 tavola (scala 1/4.000) recante "Integrazione del piano complesso d'intervento con il regolamento urbanistico";
 - e) le presenti norme tecniche di attuazione, delle quali costituiscono parte integrante:
 - l'Allegato 1, contenente le schede norma relative agli "ambiti di trasformazione urbana";
 - l'Allegato 2, contenente le prescrizioni a tutela della qualità dell'aria, del clima acustico, della risorsa idrica, del suolo, della salute e le ulteriori previsioni sottese al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti rinnovabili ed alla ottimale gestione dei rifiuti da osservare in sede di progettazione ed attuazione degli interventi;
 - l'Allegato 3, contenente le prescrizioni di tutela idraulica da osservare in sede di progettazione ed attuazione degli interventi;
 - l'Allegato 4, contenente la documentazione prescritta per la proposizione dei piani attuativi;
 - f) le disposizioni relative alla Fattibilità geologica e alle Attribuzioni alle classi di fattibilità geologica che assumono valenza prescrittiva, a esse sono correlate:
 - f1) Rapporto geologico - schede e carte di fattibilità:
 - Tavola 1 – Scala 1:5.000 – *Carta Geo-lito-morfologica*
 - Tavola 2 – Scala 1:5.000 – *Carta Idrogeologica*
 - Tavola 3 – Scala 1:5.000 – *Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale*
 - Tavola 4 – Scala 1:5.000 – *Carta della fragilità idraulica*
 - Tavola 5 – Scala 1:5.000 – *Carta della pericolosità geomorfologica*
 - Tavola 6 – Scala 1:5.000 – *Carta della pericolosità sismica locale*
 - Tavola 7 – Scala 1:5.000 – *Carta della pericolosità idraulica*
 - Allegato 1 – *Indirizzi e prescrizioni generali per il governo del territorio*
 - Allegato 2 – *Indagini sismiche di riferimento*
 - g) Relazione di sintesi ai fini della valutazione integrata contenente il Rapporto Ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

6. Tutti gli elaborati del Piano complesso hanno carattere prescrittivo e vincolante, ad eccezione dell'elaborato c1) "*Mobilità e accessibilità urbana – Programmazione della mobilità elementare*", avente efficacia meramente istruttoria e programmatica.

Art. 2 - Ambito ed efficacia. Rapporti con il regolamento urbanistico

1. Il piano complesso d'intervento disciplina, nel rispetto del piano strutturale, le trasformazioni fisiche ammissibili e le destinazioni d'uso compatibili dei beni compresi nei perimetri dei comparti individuati dall'elaborato grafico tavola d2) nonché gli interventi diretti consentiti, secondo quanto prescritto dal successivo art. 10, nell'intero territorio comunale.

2. Le disposizioni del piano complesso di intervento concorrono, per il periodo di efficacia, con le previsioni del vigente regolamento urbanistico alla disciplina delle trasformazioni consentite.

3. In ipotesi di contrasto, le previsioni del piano complesso prevalgono, limitatamente al periodo di efficacia del presente atto di governo, sulle disposizioni del regolamento urbanistico.

4. Gli interventi consentiti dal piano complesso di intervento non possono essere cumulati con gli ampliamenti ed adeguamenti ammessi dal vigente regolamento urbanistico assentiti con titoli abilitativi adottati successivamente al 01/06/2010.

4bis. Sui beni trasformati in forza del presente Piano complesso sono consentiti interventi non eccedenti la categoria della manutenzione straordinaria quale disciplinata dall'art. 5 del vigente Regolamento urbanistico.

5. Per quanto non espressamente disciplinato dal piano complesso di intervento permangono in vigore le previsioni contenute nel regolamento urbanistico, come da ultimo modificate con delibera C.C. 7 aprile 2010, n. 19.

6. Il piano complesso di intervento ha efficacia temporale predeterminata, ai sensi dell'art. 56 l.r. 3 gennaio 2005, n. 1, in ragione della permanenza in carica della Giunta comunale promotrice, salva la facoltà di proroga in esito all'insediamento della successiva Giunta.

Art. 3 - Dimensionamento

1. Il dimensionamento prelevato dal presente piano complesso d'intervento, nel rispetto delle quantità massime consentite dal vigente piano strutturale, è così ripartito:

- a) 47 alloggi convenzionati ai sensi degli articoli 122 e 123 della l.r. 3 gennaio 2005, n. 1 e soggetti ad atto d'obbligo di cui al successivo art. 7, previa approvazione di piano attuativo, compresi negli *Ambiti di trasformazione unitaria*;
- b) 19 alloggi, previa approvazione di piano attuativo, compresi negli *Ambiti di trasformazione urbana*;
- c) 28 alloggi soggetti ad atto d'obbligo ai sensi del successivo art. 7, mediante intervento diretto.

2. Fatte salve le trasformazioni di cui al precedente comma 1, lett. b), ciascun intervento consentito dai successivi artt. 10, 11, 12, 13 e 14 può dar luogo ad una sola unità

abitativa aggiuntiva.

3. Esaurite le quantità massime di cui al precedente comma 1 non possono essere assentiti ulteriori interventi rilevanti ai fini del dimensionamento.

4. Ai fini della verifica di disponibilità del prelievo assume rilevanza la data di proposizione dell'istanza di permesso di costruire ovvero della denuncia o segnalazione certificata di inizio attività, complete degli elaborati prescritti, nonché, ove dovuti al momento della proposizione, dell'autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti o dell'atto unilaterale d'obbligo di cui al successivo art. 7.

PARTE II - PRESCRIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI

Art. 4 - Tutela delle risorse

1. Le prescrizioni a tutela della qualità dell'aria, del clima acustico, della risorsa idrica, del suolo, della salute e le ulteriori previsioni sottese al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti rinnovabili ed alla ottimale gestione dei rifiuti sono contenute nell'Allegato 2, parte integrante delle presenti norme.

2. La tutela idraulica è assicurata attraverso le prescrizioni di cui all'Allegato 3, parte integrante delle presenti norme.

Art. 5 - Valutazione integrata

1. I piani attuativi previsti dal presente piano complesso di intervento non sono soggetti a valutazione integrata ai sensi della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

2. E' comunque prescritta, quale condizione per l'adozione dei piani attuativi, la predisposizione ad opera del soggetto attuatore di apposita relazione, corredata della necessaria documentazione, attestante l'intervenuta valutazione degli effetti ambientali secondo le indicazioni desumibili dall'Allegato 1 della l.r. 12 febbraio 2010, n. 10.

Art. 6 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. Salva diversa previsione del piano complesso, ai fini dell'attuazione del presente atto di governo i parametri edilizi ed urbanistici, le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale, ed ogni ulteriore presupposto per l'edificazione è definito nel vigente regolamento urbanistico, come da ultimo modificato con la variante generale approvata con delibera 7 aprile 2010, n. 19.

Art. 7 - Interventi soggetti ad atto unilaterale d'obbligo

1. Fatti salvi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) delle presenti norme, l'adozione del permesso di costruire, la proposizione della denuncia di inizio attività ovvero la approvazione del piano attuativo, ove prescritto, sono subordinati alla sottoscrizione da parte del proprietario di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del soggetto privato.

2. L'atto unilaterale d'obbligo di cui al comma 1 attesta e garantisce, anche attraverso produzione di idonea documentazione comprovante il possesso dei requisiti, che il proprietario od il socio della cooperativa:

a) ha risieduto senza soluzione di continuità nel Comune di Forte dei Marmi dal 16 febbraio 1999 alla data di pubblicazione all'albo pretorio dell'avviso pubblico 16 febbraio 2009, ovvero ha risieduto nel medesimo Comune per un periodo di almeno quindici anni consecutivi antecedenti alla medesima data 16 febbraio 2009;

b) per i soli interventi non destinati a cooperative, è proprietario del bene oggetto della trasformazione alla data di pubblicazione all'albo pretorio dell'avviso pubblico 16 febbraio 2009;

c) né l'interessato né l'eventuale coniuge, ancorché in regime di separazione:

c.1) sono titolari per l'intero, anche cumulando le rispettive quote, di diritti reali su alcuna unità con destinazione residenziale territorio nazionale, anche carente di titolo abilitativo od in corso di legittimazione, avente i requisiti minimi previsti dal d.m. 5 luglio 1975;

c.2) ovvero, in alternativa a quanto previsto al punto c.1), pur titolari per l'intero, anche cumulando le rispettive quote, di diritti reali su di una sola unità con destinazione residenziale nel territorio nazionale, sono genitori, ancorché separati o divorziati, di soggetto/i maggiorenne/i alla data di pubblicazione dell'avviso pubblico 16 febbraio 2009 non titolare/i singolarmente, o cumulativamente con l'eventuale coniuge, per l'intero di diritti reali su alcuna nessuna unità con destinazione residenziale nel territorio nazionale, anche carente di titolo abilitativo od in corso di legittimazione, avente i requisiti minimi previsti dal medesimo d.m. 5 luglio 1975.

d) né l'interessato, né l'eventuale coniuge, ancorché in regime di separazione, detengono, a qualsiasi titolo, quote in società titolari, per l'intero, di diritti reali su alcuna unità con destinazione residenziale nel territorio nazionale, anche carente di titolo abilitativo od in corso di legittimazione, avente i requisiti minimi previsti dal d.m. 5 luglio 1975;

e) né l'interessato né l'eventuale coniuge, ancorché in regime di separazione, sono stati in pregresso assegnatari di alloggio di edilizia residenziale pubblica convenzionata comunque denominata nel Comune di Forte dei Marmi.

2bis. In ipotesi di interventi destinati a cooperative, la documentazione dovrà essere integrata anche dalle dichiarazioni dei singoli soci attestanti il possesso dei requisiti di cui alle lett. a), c), d) ed e) del medesimo comma 2 e l'assunzione degli obblighi di cui al successivo comma 3.

3. L'atto di cui al comma 1 contiene espressa assunzione dell'obbligo per il soggetto privato:

a) di non alienare, né concedere in usufrutto uso od abitazione a terzi privi dei requisiti di cui al precedente comma 2 l'unità abitativa, o porzione di essa, anteriormente al decorso di 20 anni dalla data di sottoscrizione dell'atto unilaterale;

b) non concedere in locazione o comodato a terzi privi dei requisiti di cui al comma 2 l'unità abitativa, o porzione di essa, anteriormente al decorso di 20 anni dalla data di sottoscrizione dell'atto unilaterale, fatti salvi i contratti di locazione per esclusive finalità turistiche ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. c) l. 9 dicembre 1998, n. 431.

4. Fatti salvi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) delle presenti norme, ove l'unità abitativa consegua a frazionamento di preesistente immobile ovvero insista su lotto

parzialmente edificato quale definito dal successivo art. 14, comma 10, l'atto unilaterale deve altresì prevedere, oltre agli impegni di cui al precedente comma 3, l'assunzione da parte del soggetto privato dell'obbligo:

a) di non alienare né concedere in usufrutto, uso od abitazione a terzi privi dei requisiti di cui al precedente comma 2 l'unità preesistente, o porzioni di essa, anteriormente al decorso di 20 anni dalla data di sottoscrizione dell'atto unilaterale;

b) di non concedere in locazione o comodato a terzi privi dei requisiti di cui al precedente comma 2, per periodi consecutivi eccedenti il semestre, l'unità preesistente, o porzioni di essa, anteriormente al decorso di 20 anni dalla data di sottoscrizione dell'atto unilaterale, fatti salvi i contratti di locazione per esclusive finalità turistiche ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. c) l. 9 dicembre 1998, n. 431.

5. L'atto di cui al comma 1 prevede altresì, a garanzia degli obblighi, l'acquisizione gratuita del bene al patrimonio comunale per il caso di violazione degli impegni assunti.

6. I trasferimenti *inter vivos*, nei limiti consentiti dagli obblighi assunti, sono comunicati dal soggetto acquirente - unitamente alla documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui al precedente comma 2 da parte dell'avente causa - all'Ente comunale entro e non oltre trenta giorni decorrenti dall'avvenuta sottoscrizione del contratto definitivo.

7. Fatti salvi gli obblighi di cui ai precedenti commi, unitamente alla proposizione della istanza di permesso di costruire ovvero del piano attuativo, ove prescritto, il soggetto attuatore deve produrre, quale condizione per l'avvio dell'istruttoria, autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti di cui al precedente comma 2.

Art. 8 - Elaborati dei piani attuativi

1. I piani attuativi, ove prescritti, sono proposti con allegazione della documentazione indicata nell'Allegato 4 alle presenti norme.

PARTE III - TRASFORMAZIONI AMMESSE

SEZIONE I - AMBITI DI TRASFORMAZIONE UNITARIA

Art. 9 - Direttive per le trasformazioni

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal piano strutturale per ciascuna Utoe, il piano complesso di intervento individua all'interno del territorio comunale gli *Ambiti di trasformazione unitaria* sotto elencati, nei quali sono consentite nuove urbanizzazioni ed edificazioni, ristrutturazioni urbanistiche del patrimonio esistente, risistemazioni delle dotazioni di spazi per servizi pubblici o ad uso collettivo. I seguenti *Ambiti di trasformazione unitaria* sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici:

AT1 – Via G. B. Vico

AT2 – Via Provinciale

AT3 – Via Emilia

AT5 – Nuovo Mercato Coperto

AT7 – Via Dell'Acqua

AT8 – Zona Commerciale di Via Vico

AT9 – Ex Gazometro

AT10 – Via F.lli Rosselli

AT11 – Via L. De Medici

2. La disciplina riferita agli *Ambiti* è definita da apposite schede comprese nell'Allegato 1 alle presenti norme. In ciascuna scheda sono indicati:

- a) lo strumento previsto per l'attuazione dei comparti;
- b) le finalità dell'azione di trasformazione;
- c) i dimensionamenti e le destinazioni d'uso consentite;
- d) la disciplina urbanistica di dettaglio;
- e) gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
- f) la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
- g) gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;
- h) le prescrizioni e mitigazioni ambientali;
- i) il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del piano attuativo;
- j) la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'ambito di trasformazione ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal relativo piano attuativo;
- k) l'obbligo per il soggetto proponente di sottoscrivere, anteriormente all'approvazione del piano attuativo, l'atto unilaterale di cui all'art. 7.

3. Il piano attuativo alla cui approvazione è subordinata l'attuazione della trasformazione deve essere riferito all'interesse di uno o più comparti definiti dal piano complesso e deve contenere la disciplina degli interventi ammessi e delle destinazioni consentite sugli immobili realizzati o trasformati in forza dello stesso piano attuativo. I piani attuativi potranno articolare le trasformazioni previste dal Piano complesso anche diversamente dall'allegato grafico della relativa scheda norma, salve le prescrizioni specifiche della medesima scheda.

4. Nelle more di approvazione del piano attuativo, fatte salve eventuali previsioni contenute nelle schede di cui all'Allegato 1 delle presenti norme, sui beni compresi nei comparti perimetrati negli ambiti di trasformazione di cui al comma 1 del presente articolo sono consentiti esclusivamente, in deroga all'art. 9 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) trasformazioni volte a realizzare o modificare infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.

SEZIONE II - INSEDIAMENTO URBANO COMPRESO NELLE UTOE 1, 2, 3, 4 E 5 E NEL SISTEMA AGRICOLO

Art. 10 - Interventi di frazionamento del patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale ricompreso nell'insediamento urbano delle utoe 1, 2, 3, 4 e 5, del sistema agricolo e del sistema periurbano del piano strutturale sono consentiti, al fine della realizzazione di una unità abitativa aggiuntiva, frazionamenti delle preesistenti unità abitative preesistenti alla data dell'avviso pubblico attraverso le seguenti, alternative, categorie di intervento quali definite dall'art. 79, comma 2, lett. c) e d) l.r. 3 gennaio 2005, n. 1:

- a) restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia.

2. Tutte le unità conseguenti al frazionamento devono avere s.u.l. uguale o superiore ad 60 mq.

3. Anteriormente alla proposizione della denuncia inizio attività l'interessato deve sottoscrivere l'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 7.

4. Gli interventi di cui al presente articolo non possono essere eseguiti su beni individuati quali immobili di antica formazione e/o di interesse architettonico o documentario (classificati dal regolamento urbanistico A1, A2, A3, B1, B0) nonché sui beni individuati quali:

- a) standard urbanistici ai sensi dell'art.15 del regolamento urbanistico;
- b) vincoli territoriali individuati dalla tav. 13 del piano strutturale ad esclusione dei beni tutelati dal vincolo ex art n°136 del DLgs n°42/2004 (DM 21/08/1953 e DM 7/06/1973);
- c) ambiti C di cui all'art. 11 del regolamento urbanistico.

5. Gli interventi di cui al presente articolo, ove concernenti beni individuati quali invariati strutturali, non possono contrastare con i criteri e le prescrizioni posti a tutela della invarianza.

6. Gli interventi di frazionamento di cui al presente articolo non assumono rilevanza ai fini del prelievo di dimensionamento dalle quantità massime consentite dal piano strutturale.

Art. 11 - Trasformazioni nella UTOE n. 1

1. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nell'insediamento urbano della UTOE 1 del piano strutturale sono consentite, oltre agli interventi di cui al precedente art. 10, previa approvazione di piano di recupero ed al fine della realizzazione di una unità abitativa aggiuntiva, le seguenti, alternative, categorie di intervento quali definite dall'art. 78, comma 1, lett. f) e h) l.r. 3 gennaio 2005, n. 1:

- a) ristrutturazione urbanistica;
- b) sostituzione edilizia.

2. Ai sensi dell'art. 17, comma 7, lett. a), del piano strutturale il piano di recupero dovrà comprovare il degrado e/o la dismissione dell'area e dei beni e perimetrare i terreni interessati.

3. Fatti salvi gli adempimenti di cui al precedente art. 7, comma 7, anteriormente alla approvazione del piano di recupero l'interessato deve sottoscrivere l'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 7, comma 1 e seguenti, relativo all'incremento dell'unità abitativa.
4. Dal piano di recupero non potranno conseguire incrementi volumetrici, ferma la possibilità di incrementi di s.u.l. in funzione del recupero della situazione di degrado.
5. Dal piano di recupero non potrà conseguire incremento del numero delle unità immobiliari esistenti, salva l'unità abitativa aggiuntiva oggetto della convenzione di cui al precedente comma 3.
6. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) superficie utile lorda non inferiore a mq. 60;
 - b) indice di permeabilità minimo: 50%;
 - c) altezza massima: non superiore a mt. 7,00;
 - d) piani fuori terra: massimo due;
 - e) altezza media di ogni locale sottotetto calcolata escludendo dal computo della s.u.l. le porzioni aventi altezza netta inferiore a metri 1,80;
 - f) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri;
 - g) distanza dalle strade: salve diverse previsioni del codice della strada e relativo regolamento attuativo, non inferiore a 5 metri oppure in allineamento con i fabbricati contigui ove l'allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada;
 - h) verifica della fattibilità geologica nel rispetto delle prescrizioni di cui all'elaborato f1);
 - i) rapporto di copertura massimo: 25% della superficie fondiaria
7. Gli interventi di cui al presente articolo non possono essere eseguiti su beni individuati quali immobili di antica formazione e/o di interesse architettonico o documentario (classificati dal regolamento urbanistico. A1, A2, A3, B1, B0).
8. Gli interventi di cui al presente articolo non possono essere eseguiti su beni individuati quali:
 - a) standard urbanistici ai sensi dell'art.15 del regolamento urbanistico;
 - b) vincoli territoriali individuati dalla tav. 13 del piano strutturale ad esclusione dei beni tutelati dal vincolo ex art n°136 del DLgs n°42/2004 (DM 21/08/1953 e DM 7/06/1973);
 - c) ambiti A e C quali individuati all'art. 11 del regolamento urbanistico.
 - d) Invarianti individuate dal piano strutturale quali: "aree boscate a densità e/o essenza diversificata" e "beni paesaggistici"
9. Gli interventi di cui al presente articolo, ove concernenti beni individuati quali invarianti strutturali, non possono contrastare con i criteri e le prescrizioni posti a tutela della invarianza.
10. Ove dal piano di recupero consegua incremento di s.u.l., l'incremento di unità abitativa consentito dal presente articolo assume rilevanza ai fini del prelievo di dimensionamento dalle quantità massime consentite dal piano strutturale.

Art. 12 - Trasformazioni nella UTOE n. 2

1. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nell'insediamento urbano della UTOE 2 del piano strutturale sono consentite, al fine della realizzazione di una unità abitativa aggiuntiva, le seguenti, alternative, categorie di intervento quali definite dall'art. 78, comma 1, lett. f) e h) l.r. 3 gennaio 2005, n. 1:

- a) ristrutturazione urbanistica;
- b) sostituzione edilizia.

2. Gli interventi di cui al comma 1, lett. a), del presente articolo sono consentiti previa approvazione di piano di recupero.

3. Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 4, dagli interventi di cui al comma 1 non potranno conseguire incrementi volumetrici, ferma la possibilità di incrementi di s.u.l. in funzione del recupero della situazione di degrado.

4. Gli interventi di cui al comma 1 che interessano immobili aventi s.u.l. complessiva inferiore a 220 mq. potranno comportare incrementi volumetrici, anche attraverso addizioni volumetriche, sino a:

- 220 mq. complessivi, in ipotesi di classe energetica globale C ai sensi del D.Lgs. n. 19 agosto 2005, n. 192, D.M. 26 giugno 2009, L. R. 24 Febbraio 2005, n. 39, D.P.G.R. 25 febbraio 2010, n. 17/R;
- 240 mq. complessivi, in ipotesi di classe energetica globale B ai sensi del D.Lgs. n. 19 agosto 2005, n. 192, D.M. 26 giugno 2009, L. R. 24 Febbraio 2005, n. 39, D.P.G.R. 25 febbraio 2010, n. 17/R.

5. Fatti salvi gli adempimenti di cui al precedente art. 7, comma 7, anteriormente alla approvazione del piano di recupero, ove prescritto, ovvero all'adozione del permesso di costruire l'interessato deve sottoscrivere l'atto unilaterale di cui all'art. 7, comma 1 e seguenti, relativo all'incremento dell'unità abitativa.

6. Dall'intervento non potrà conseguire incremento del numero delle unità immobiliari esistenti, salva l'unità abitativa aggiuntiva oggetto della convenzione di cui al precedente comma 5 del presente articolo.

7. Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) superficie utile lorda non inferiore a mq. 60;
- b) indice di permeabilità minimo: 50%;
- c) altezza massima: non superiore a mt 7,00;
- d) piani fuori terra: massimo due;
- e) altezza media di ogni locale sottotetto calcolata escludendo dal computo della s.u.l. le porzioni aventi altezza netta inferiore a metri 1,80;
- f) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri;
- g) distanza dalle strade: salve diverse previsioni del codice della strada e relativo regolamento attuativo, non inferiore a 5 metri oppure in allineamento con i fabbricati contigui ove l'allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada;
- h) verifica della fattibilità geologica nel rispetto delle prescrizioni di cui all'elaborato f1);

i) rapporto di copertura massimo: 25% della superficie fondiaria.

8. Gli interventi di cui al presente articolo non possono essere eseguiti su beni individuati quali immobili di antica formazione e/o di interesse architettonico o documentario (classificati dal regolamento urbanistico A1, A2, A3, B1, B0).

9. Gli interventi di cui al presente articolo non possono essere eseguiti su beni individuati quali:

- a) standard urbanistici ai sensi dell'art.15 del regolamento urbanistico;
- b) vincoli territoriali individuati dalla tav. 13 del piano strutturale ad esclusione dei beni tutelati dal vincolo ex art n°136 del DLgs n°42/2004 (DM 21/08/1953 e DM 7/06/1973);
- c) ambiti A e C quali individuati all'art. 11 del regolamento urbanistico.
- d) Invarianti individuate dal piano strutturale quali: "aree boscate a densità e/o essenza diversificata" e "beni paesaggistici"

10. Gli interventi di cui al presente articolo, ove concernenti beni individuati quali invarianti strutturali, non possono contrastare con i criteri e le prescrizioni posti a tutela della invarianza.

11. Ove dall'intervento consegua incremento di s.u.l., l'incremento di unità abitativa consentito dal presente articolo assume rilevanza ai fini del prelievo di dimensionamento dalle quantità massime consentite dal piano strutturale.

Art. 13 - Trasformazioni nella UTOE n. 3

1. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nell'insediamento urbano della UTOE 3 del piano strutturale sono consentiti, al fine della realizzazione di una unità abitativa aggiuntiva, interventi di:

- sostituzione edilizia quale definita all'art. 78, comma 1, lett. h), l.r. 3 gennaio 2005, n. 1;
- ristrutturazione edilizia di cui all'art. 6 del vigente Regolamento urbanistico;
- sopraelevazione di cui all'art. 7 comma 2 lett. a) del vigente Regolamento urbanistico.

Per il patrimonio residenziale esistente alla data di pubblicazione dell' Avviso Pubblico 16/02/2009 classificato H2 dal Vigente Regolamento Urbanistico, ivi comprese le abitazioni pertinenziali, sono ammessi gli interventi di cui sopra senza aumento del numero delle unità residenziali.

1bis. Ai sensi dell'Art. 5 del P.A.I., nelle aree P.I.M.E. dell'UTOE 3 non sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 qualora comportino aumento della Superficie coperta ovvero nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali.

1ter. Ai sensi dell'Art. 6 del P.A.I., nelle aree P.I.E dell'Utoe 3 sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo alle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

2. Fatti salvi gli adempimenti di cui al precedente art. 7, comma 7, anteriormente alla adozione del permesso di costruire l'interessato deve sottoscrivere l'atto unilaterale di cui all'art. 7, comma 1 e seguenti, relativo all'incremento dell'unità abitativa.

3. L'intervento è consentito nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) superficie utile lorda non inferiore a mq. 60;
- b) indice di permeabilità minimo: 50%;
- c) altezza massima: non superiore a mt 7,00;
- d) piani fuori terra: massimo due;
- e) altezza media di ogni locale sottotetto calcolata escludendo dal computo della s.u.l. le porzioni aventi altezza netta inferiore a metri 1,80;
- f) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri;
- g) distanza dalle strade: salve diverse previsioni del codice della strada e relativo regolamento attuativo, non inferiore a 5 metri oppure in allineamento con i fabbricati contigui ove l'allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada;
- h) verifica della fattibilità geologica nel rispetto delle prescrizioni di cui all'elaborato f1);
- i) rapporto di copertura massimo: 25% della superficie fondiaria.

4. E' consentita la realizzazione, in corrispondenza alla superficie coperta degli edifici, di un solo piano interrato, nel rispetto dei seguenti requisiti:

- a) altezza media dei locali inferiore a metri 2,50;
- b) destinazione a parcheggio coperto ovvero ad altro locale di servizio.

4bis. Ai sensi dell'Art. 5 del P.A.I., nelle aree P.I.M.E. non sono ammessi gli interventi di cui al comma 4.

5. L'intervento di cui al precedente comma 4 è consentito nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Allegato 3 alle presenti norme.

6. Il piano interrato posto in essere ai sensi dei comma 4 e 5 non assume rilevanza ai fini del computo della s.u.l.

7. Gli interventi di cui al presente articolo non possono essere eseguiti su beni individuati quali immobili di antica formazione e/o di interesse architettonico o documentario (classificati dal regolamento urbanistico A1, A2, A3, B0, B1).

8. Gli interventi di cui al presente articolo non possono essere eseguiti su beni individuati quali:

- a) standard urbanistici ai sensi dell'art.15 del regolamento urbanistico;
- b) vincoli territoriali individuati dalla tav. 13 del piano strutturale ad esclusione dei beni tutelati dal vincolo ex art n°136 del DLgs n°42/2004 (DM 21/08/1953 e DM 7/06/1973);
- c) ambiti A e C quali individuati all'art. 11 del regolamento urbanistico.
- d) Invarianti individuate dal piano strutturale quali: "aree boscate a densità e/o essenza diversificata" e "beni paesaggistici"

9. Gli interventi di cui al presente articolo, ove concernenti beni individuati quali invariati strutturali, non possono contrastare con i criteri e le prescrizioni posti a tutela della invarianza.

10. Ove dall'intervento consegua incremento di s.u.l., l'incremento di unità abitativa consentito dal presente articolo assume rilevanza ai fini del prelievo di dimensionamento dalle quantità massime consentite dal piano strutturale.

Art. 14 - Trasformazioni nella UTOE n. 4 e 5

1. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nell'insediamento urbano delle UTOE 4 e 5 del piano strutturale sono consentite, al fine della realizzazione di una unità abitativa aggiuntiva e fatte salve le limitazioni di cui ai successivi commi 1bis, 2 e 3, le seguenti alternative, categorie di intervento:

- a) ristrutturazione urbanistica, quale definita all'art. 78, comma 1, lett. f), l.r. 3 gennaio 2005, n. 1;
- b) addizioni volumetriche, quali definite all'art. 78, comma 1, lett. g), l.r. 3 gennaio 2005, n. 1;
- c) sostituzione edilizia, quale definita all'art. 78, comma 1, lett. h), l.r. 3 gennaio 2005, n. 1;
- d) ristrutturazione edilizia, quale definita all'art. 6 del vigente Regolamento urbanistico;
- e) sopraelevazione, quale definita all'art. 7 comma 2, lett. a) del vigente Regolamento urbanistico.

Per il patrimonio residenziale esistente alla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico 16/02/2009 classificato H2 dal Vigente Regolamento Urbanistico, ivi comprese le abitazioni pertinenziali sono ammessi gli interventi di cui alle lettere c), d), ed e) di cui sopra senza aumento del numero delle unità residenziali.

1bis. Ai sensi dell'Art. 5 del P.A.I., nelle aree P.I.M.E. delle UTOE 4 e 5 non sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 che comportino aumento della Superficie coperta ovvero di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali.

1ter. Ai sensi dell'Art. 6 del P.A.I., nelle aree P.I.E., delle UTOE 4 e 5, sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo alle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

2. Nelle aree interne all'utoe 4 diverse dall'Ambito eterogeneo, non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 78, comma 1, lett. f), l.r. 3 gennaio 2005, n. 1.

3. Nell'ambito eterogeneo della utoe n. 4 e nella intera utoe n. 5 gli interventi di cui al comma 1 lett. a) e c) del presente articolo sono consentiti previa approvazione di piano di recupero.

4. Il Piano di recupero, ove prescritto, dovrà comprovare, attraverso apposita relazione, lo stato di degrado e/o dismissione delle parti incongrue ed incompatibili in relazione alle quali l'intervento è proposto.

5. Fatti salvi gli adempimenti di cui al precedente art. 7, comma 7, anteriormente alla approvazione del piano di recupero, ove prescritto, ovvero all'adozione del permesso di costruire l'interessato deve sottoscrivere l'atto unilaterale di cui all'art. 7, comma 1 e seguenti, relativo all'incremento dell'unità abitativa.

6. Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) superficie utile lorda non inferiore a 60 mq.;
- b) indice di permeabilità minimo: 50%;
- c) altezza massima: non superiore a mt. 7,00;
- d) piani fuori terra: massimo due;
- e) altezza media di ogni locale sottotetto calcolata escludendo dal computo della s.u.l. le porzioni aventi altezza netta inferiore a metri 1,80;
- f) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri;
- g) distanza dalle strade: salve diverse previsioni del codice della strada e relativo regolamento attuativo, non inferiore a 5 metri oppure in allineamento con i fabbricati contigui ove l'allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada;
- h) verifica della fattibilità geologica nel rispetto delle prescrizioni di cui all'elaborato f1);
- i) rapporto di copertura massimo: 25% della Superficie fondiaria.

7. Gli interventi di cui al comma 1 che interessano immobili aventi s.u.l. complessiva inferiore a 220 mq. potranno comportare incrementi volumetrici, anche attraverso addizioni volumetriche, sino a:

- 220 mq. complessivi, in ipotesi di classe energetica globale C ai sensi del d.lgs. n. 19 agosto 2005, n. 192, D.M. 26 giugno 2009, L. R. 24 Febbraio 2005, n. 39, D.P.G.R. 25 febbraio 2010, n. 17/R;
- 240 mq. complessivi, in ipotesi di classe energetica globale B ai sensi del d.lgs. n. 19 agosto 2005, n. 192, D.M. 26 giugno 2009, L. R. 24 Febbraio 2005, n. 39, D.P.G.R. 25 febbraio 2010, n. 17/R.

7bis. Ai sensi dell'Art. 5 e 6 del P.A.I., nelle aree P.I.M.E. e P.I.E. non sono ammessi gli interventi di cui al comma 7 che comportino aumento di superficie coperta.

8. Oltre agli interventi consentiti dal comma 1 del presente articolo, nelle UTOE 4 e 5 è ammessa, nel rispetto degli adempimenti prescritti al precedente comma 5, la nuova edificazione nei lotti classificati dal Regolamento urbanistico H2, I2 aventi alla data del 16 febbraio 2009 le seguenti superfici fondiarie minime:

- a) mq. 400, se costituiti anteriormente al 1° ottobre 1997;
- b) mq. 500, se costituiti successivamente al 1° ottobre 1997.

8bis. Ai sensi dell'Art. 5 e 6 del P.A.I., nelle aree P.I.M.E. e P.I.E. non sono ammessi gli interventi di cui al comma 8.

9. Gli interventi di cui al precedente comma 8 sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) superficie utile lorda massima:
 - 110 mq. in ipotesi di classe energetica globale C ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, D.M. 26 giugno 2009, L. R. 24 febbraio 2005, n. 39 , D.P.G.R. 25 febbraio 2010, n. 17/R;
 - 120 mq. in ipotesi di classe energetica globale B ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, D.M. 26 giugno 2009, L. R. 24 febbraio 2005, n. 39 , D.P.G.R. 25 febbraio 2010, n. 17/R;
- b) superficie utile lorda non inferiore a mq. 60;
- c) indice di permeabilità minimo: 50%;
- d) altezza massima: non superiore a mt. 7,00;
- e) piani fuori terra: massimo due;
- f) altezza media di ogni locale sottotetto calcolata escludendo dal computo della s.u.l. le porzioni aventi altezza netta inferiore a metri 1,80;
- g) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri;
- h) distanza dalle strade: salve diverse previsioni del codice della strada e relativo regolamento attuativo, non inferiore a 5 metri oppure in allineamento con i fabbricati contigui ove l'allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.
- i) rapporto di copertura non superiore al 50 per cento;
- j) sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero assunzione di espresso obbligo alla realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore, anche in riferimento:
 - all'accesso carrabile interno al lotto, che deve risultare collegabile con la viabilità pubblica;
 - agli impianti e reti tecnologiche a servizio del lotto, che deve risultare collegabile con quelle pubbliche.
- j) verifica della fattibilità geologica nel rispetto delle prescrizioni di cui all'elaborato f1);
- k) rapporto di copertura massimo: 25% della Superficie fondiaria.

10. Gli interventi di cui ai precedenti comma 8 e 9 del presente articolo sono consentiti anche previo frazionamento di lotti parzialmente edificati, purché:

- a) dal frazionamento consegua un solo lotto aggiuntivo di superficie fondiaria non inferiore a 500 mq;
- b) il lotto residuo già parzialmente edificato mantenga indice di fabbricabilità non superiore a 1mc./mq.

11. E' consentita la realizzazione, in corrispondenza alla superficie coperta degli edifici, di un solo piano interrato, non rilevante ai fini del computo della s.u.l., nel rispetto dei seguenti requisiti:

- a) altezza media dei locali inferiore a metri 2,50;
- b) destinazione a parcheggio coperto ad altro locale di servizio.

12. L'intervento di cui al precedente comma 11 è consentito nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Allegato 3 alle presenti norme.

13. Gli interventi di cui al presente articolo non possono essere eseguiti su beni individuati quali immobili di antica formazione e/o di interesse architettonico o documentario (classificati dal vigente R.U. A1, A2, A3, B1, B0).

14. Gli interventi di cui al presente articolo non possono essere eseguiti su beni individuati quali:

- a) standard urbanistici ai sensi dell'art.15 del regolamento urbanistico;
- b) vincoli territoriali individuati dalla tav. 13 del piano strutturale ad esclusione dei beni tutelati dal vincolo ex art n°136 del DLgs n°42/2004 (DM 21/08/1953 e DM 7/06/1973);
- c) ambiti A, C quali individuati all'art. 11 del regolamento urbanistico.
- d) ambito B quale individuato all'art. 11 del regolamento urbanistico per il quale sono ammessi i soli interventi del presente articolo riconducibili a: addizioni volumetriche (Art. 78, comma 1, lett. g), l.r. 3 gennaio 2005, n. 1), sostituzione edilizia (Art. 78, comma 1, lett. h), l.r. 3 gennaio 2005, n. 1) e/o ristrutturazione edilizia (Art. 79, l.r. 3 gennaio 2005, n. 1);
- e) Invarianti individuate dal piano strutturale quali: "aree boscate a densità e/o essenza diversificata" e "beni paesaggistici"

15. Gli interventi di cui al presente articolo, ove concernenti beni individuati quali invarianti strutturali, non possono contrastare con i criteri e le prescrizioni posti a tutela della invarianza.

16. Ove dall'intervento consegua incremento di s.u.l., l'unità abitativa aggiuntiva consentita dal presente articolo assume rilevanza ai fini del prelievo di dimensionamento dalle quantità massime consentite dal piano strutturale.

PARTE IV DISPOSIZIONI FINALI

Art. 15 – Disposizioni transitorie e finali

1. Le previsioni del piano complesso di intervento acquistano efficacia con la pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana.

2. L'adozione del piano complesso di intervento non osta all'assenso degli interventi consentiti dal vigente regolamento urbanistico, ancorché non consentite dalle previsioni del P.C.I. adottato.

3. La previsione di cui al comma 2 non trova applicazione nei comparti perimetrati all'interno degli ambiti di trasformazione.