COMUNE DI FORTE DEI MARMI

(Provincia di Lucca)

PIAZZA G. MARCONI, 1 - 55042- FORTE DEI MARMI - C.F. e P.I. 00138080460
TEL. 0584/2801 - FAX Segret.aff.Gener. 0584-280246-FAX Uff.tecnico: 0584-280247-
FAX.Polizia Municipale: 0584-89419. FAX Anagrafe, Elett., Stato Civile: 0584-280240-
FAX Urbanistica: 0584-880327

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottato con atto di Consiglio Comunale n. 108 in data 01.10.1997 ed approvato con atto di Copnsiglio Comunale n. 106 in data 04.12.1998, integrato con atto di Consiglio Comunale n. 115 in data 22.12.1998 di approvazione definitiva.
(Testo definitivo aggiornato)

forte116

TITOLO I

CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1
ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il Regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:
   - Relazione;
   - le presenti Norme Tecniche di Attuazione;
   - Tav. 1/A - scala 1:2.000 - Disciplina degli immobili e delle zone - Sub sistema insediativo costiero ;
   - Tav. 1/B - scala 1:2.000 - Disciplina degli immobili e delle zone - Sub sistema insediativo della pianura ;
   - Tav. 2 - scala 1:1.000 - Disciplina del centro di antica formazione.
2. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme e dalle tavole elencate al precedente punto si applicano le disposizioni previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia e dal Piano Strutturale. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo quella a scala maggiore.

ART. 2
ARTICOLAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Nel territorio comunale le trasformazioni urbanisticche ed edilizie sono attuate tenendo conto dei sottoelencati interventi che costituiscono oggetto di apposita descrizione nella presente normativa:

a) destinazioni d'uso (Tit.II)	- disciplina le modificazioni ed i mutamenti delle destinazioni d'uso, nonché la dotazione minima degli standards per parcheggi;
b) trasformazioni fisiche (Tit.III)	- definisce i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente e sull'edificazione di completamento;
c) classificazione (Tit.IV)	- classifica gli immobili in funzione del valore storico, architettonico, documentario, ambientale e del loro uso. Sono comprese in questa classificazione anche le zone destinate ad insediamenti produttivi ed a standards per servizi;
d) disciplina urbanistica all'interno del perimetro del centro edificato (Tit.V)	- definisce gli interventi sugli immobili attraverso l'azione congiunta di uno o più operazioni di cui ai precedenti punti a), b) c);
e) tutela dell'ambiente e vincoli (Tit.VI)	- definisce gli interventi sui beni ambientali.

ART. 3
STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il Regolamento urbanistico si attua attraverso intervento edilizio diretto e, dove espressamente previsto, per mezzo di piani urbanistici attuativi ai sensi dell'Art. 31 della LR 5/95 e successive modifiche ed integrazioni.

2. I piani urbanistici attuativi sono approvati dal Comune ai sensi dell'Art. 31 della LR 5/95.

3. Nelle parti di territorio fortemente eterogenee o in trasformazione, il Regolamento Urbanistico prevede la redazione di specifici Progetti d'Area. Tale strumento contiene indicazioni vincolanti per quanto attiene i percorsi, gli allineamenti, le destinazioni d'uso, i tipi edilizi, gli edifici e spazi da recuperare, le aree da destinare all'uso pubblico. Il Progetto d'Area individua inoltre le unità di intervento per ognuna delle quali sono indicate le modalità di attuazione (attraverso piani attuativi o immediatamente eseguibili attraverso concessione edilizia).

4. Le norme e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico immediatamente eseguibili, nonché quelle espresse dagli strumenti attuativi di cui al precedente comma, sono attuate mediante:

a) concessione edilizia

b) autorizzazione edilizia;

c) dichiarazione relativa ad opere interne di cui all'art.26 L.47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

d) denuncia di inizio attività.

TITOLO II

DESTINAZIONI D'USO

ART. 4
DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI E STANDARDS PER PARCHEGGI

1. Le destinazioni d'uso degli immobili, nel rispetto della L.R. N. 39/94, sono state opportunamente disciplinate, prevedendo, per ognuna di esse, una dotazione minima di parcheggi:

FUNZIONE	CATEGORIA	DESTINAZIONI D'USO	LE AREE PER PARCHEGGIO DEVONO RISPETTARE I MINIMI DI SUPERFICIE AI SENSI DI LEGGE E, COMUNQUE, UNA DOTAZIONE DI POSTI AUTO NON INFERIORE A QUANTO DI SEGUITO INDICATO
A/0	residenziale	- unità immobiliari destinate ad abitazioni di ogni tipo; - dimore permanenti o temporanee di famiglie o persone, aventi caratteristiche tali da essere adibite a tale scopo ai sensi del vigente regolamento d'igiene; - attività professionali esercitate da persone residenti nell'abitazione purché non nocive e moleste;	1,5 ogni 100 mq. di Sul;
A/10	uffici e studi privati	- gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, mostre ed esposizioni, attività culturali, ricreative e simili, attività amministrative e finanziarie in cui siano presenti altri usi; purché occupino una Sul non superiore al 50% della Sul dell'unità minima di intervento oggetto di concessione e comunque non superiore a 200 mq. per il complesso degli usi sopra indicati;	3,0 ogni 100 mq. di Sul;
B/1	attrezzature sociali e servizi di interesse pubblico	- edifici destinati a collegi, case di riposo, istituti religiosi, scuole private, conventi, seminari, caserme, case protette per anziani, case parcheggio, con i relativi spazi tecnici e di supporto (mense, bar, alloggi per il personale);	1,0 ogni 100 mq. di Sul;
B/2	attrezzature sociosanitarie pubbliche	- edifici ospedalieri, ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati, sedi di associazioni del volontariato con relativi spazi tecnici e di supporto (mense, bar e, in rapporto agli	1,5 ogni 100 mq. di Sul;

		insediamenti, di alloggi per il personale);	
B/4	uffici pubblici	gli uffici, gli ambulatori, le sedi di quartiere, mostre ed esposizioni, attività culturali, sociali, ricreative e simili, eventualmente associati anche ad altri usi;	3,0 ogni 100 mq. di Sul;
B/5	attrezzature scolastiche pubbliche	a) le scuole pubbliche per l'istruzione (asilo nido, scuole materne ed il ciclo della scuola dell'obbligo) comprese di ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco ed allo sport; b) le scuole pubbliche per l'istruzione superiore (licei, istituti tecnici, ecc.) comprese di ogni attrezzatura comple-mentare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco ed allo sport;	4,0 per ogni sezione di scuola materna; 2,0 per ogni aula nelle altre scuole dell'obbligo; 2,0 ogni 100 mq. di Sul negli altri casi;
B/6	attrezzature culturali	- le biblioteche, le pinacoteche, i musei e gallerie;	2,0 ogni 100 mq. di Sul;
C/1	commercio al dettaglio e pubblici esercizi	- gli spazi di vendita, esposizione e di servizio di attività commerciali al dettaglio; - i ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, gelaterie, bar, pub, comprensive degli spazi destinati al pubblico e degli spazi di servizio e tecnici;	4,0 ogni 100 mq. di Sul;
C/2	magazzini e locali per depositi	- purché non connessi ad altra attività produttiva; - sono compresi anche i relativi spazi tecnici e di servizio;	1,0 ogni 100 mq. di Sul per i primi 200 mq.; 0,5 ogni 100 mq. di Sul per le ulteriori superfici;
C/3	laboratori per arti e mestieri	- gli spazi per attività artigianali di servizio e laboratori artigiani non molesti o nocivi; - sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, gli spazi espositivi ed i servizi;	2,0 ogni 100 mq. di Sul;
C/4	impianti sportivi pubblici o d'uso pubblico	- attrezzature sportive coperte, scoperte fisse e smontabili come: palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte ed ogni tipo di impianto sportivo e/o per il divertimento; - aree attrezzate per il rimessaggio natanti, con strutture per lo stazionamento delle imbarcazioni a terra, dotate dei servizi necessari alla corretta gestione del parco barche;	2,0 ogni 100 mq. di Sul per gli impianti coperti, più 0,5 per spettatore e comunque 1 posto auto ogni 3 persone di capacità dell'impianto;
C/6	autorimesse	- garages per automobili;	
D/2A	turistico ricettive alber-	- alberghi e residenze turistico	1,0 ogni camera più 1,0

	ghiere	alberghiere come definiti dalla L.R. N. 78/81 e successive modifiche ed integrazioni;	posto auto ogni 300 mq. di Sul;
D/2B	turistico ricettive extral-berghiere	- esercizi ricettivi disciplinati dalla L.R. N. 1/87 e successive modifiche ed integrazioni;	1,5 ogni 100 mq. di Sul;
D/3	attrezzature per lo spet-tacolo	- teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, locali da ballo, discoteche, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici;	1,0 ogni 3 posti di capacità della struttura;
D/4	attrezzature sociosanitarie private	- edifici ospedalieri, ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati, con relativi spazi tecnici e di supporto (mense, bar e, in rapporto agli insediamenti, di alloggi per il personale);	1,5 ogni 100 mq. di Sul;
D/5	attività direzionali	- le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, di informatica, qualora occupino una superficie utile superiore a mq. 200. Fanno parte di tale uso anche gli spazi di servizio e gli spazi tecnici;	4,0 ogni 100 mq. di Sul;
D/6	attrezzature sportive private	- attrezzature sportive coperte e scoperte, fisse e smontabili (palestre, palazzetti dello sport, piscine, impianti sportivi in genere e/o per il divertimento); - aree attrezzate per il rimes-saggio natanti con strutture per lo stazionamento delle imbarcazioni a terra, dotate dei servizi necessari alla corretta gestione del parco barche;	2,0 ogni 100 mq. di Sul per gli impianti coperti, più 0,5 per spettatore e comunque 1 posto auto ogni 3 persone di capacità dell'impianto;
D/7	artigianato produttivo	- tutti i tipi di attività artigianale compatibili con la residenza; - sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio, di supporto e tecnici;	1,0 ogni 100 mq. di Sul;
D/8A	centri commerciali	- centri commerciali a vendita diretta con le eventuali attività connesse (quali sportelli bancari, agenzie, uffici postali, ecc.); - mostre ed esposizioni di Sul maggiore di mq. 200; - nell'uso sono compresi gli spazi di vendita, gli spazi di servizio e magazzino.	8,0 ogni 100 mq. di Sul;
D/8B	attività espositive	- le attività di esposizione e vendita di auto, macchine utensili, ecc.; - mostre ed esposizioni di Sul maggiore di mq. 200; - nell'uso sono compresi gli spazi di	2,0 ogni 100 mq. di Sul;

		vendita e di servizio, officina e magazzino;	
E/1	stazioni di servizio e distributori di carburanti	- le attrezzature di distribuzione del carburante, assistenza automobilistica, lavaggio auto, ivi comprese le attività commerciali e di servizio per la sola utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici;	
E/3	impianti ed attrezzature tecnologiche	- cabine e centrali di quartiere, magazzini e officine comunali, ecc.;	
E4	aree speciali per esigenze pubbliche	- aree attrezzate per la protezione civile;	
E/7	edifici per il culto	- chiese e attrezzature religiose in genere con relative attività integrative;	
E/8	edifici cimiteriali	- edifici funerari e servizi per visitatori e di custodia;	
E/9	edifici a destinazione pubblica particolare	monumenti, locali per impianti tecnici, costruzioni con destinazioni singolari;	
G/1	verde attrezzato	- aree pubbliche sistemate a verde, attrezzate con spazi per il gioco e la ricreazione, comprensive di elementi edilizi di arredo (chioschi, servizi igienici, ecc.);	
G/2	stabilimenti balneari	- costruzioni per l'uso balneare comprensive dei relativi spazi di servizio;	
G3	aree per spettacoli viaggianti	- aree atrezzate per la sosta di spettacoli viaggianti quali circhi equestri, luna park, ecc.	
G/4	parchi pubblici	- aree pubbliche sistemate a parco, comprensive di elementi edilizi di arredo (chioschi, servizi igienici, ecc.);	
G/5	parchi e giardini privati	- parchi, giardini privati, orti e aree libere inedificate di pertinenza di immobili;	
G/6	parcheggi	- zone destinate a parcheggio;	
G/12	colture agrarie	- zone destinate all'attività agricole del primario;	
G/13	strade	- zone destinate alla viabilità;	
G/19	canali e corsi d'acqua	- canali e zone d'acqua.	

2. In relazione a quanto prescritto dal successivo Art. 7, non sussiste l'obbligo di reperimento di aree per parcheggi nei casi di cambio di destinazione d'uso per unità immobiliari di Sul inferiore a:

- 30 mq nella utoe A13;
- 30 mq. sugli immobili di categoria A (edifici di antica formazione);
- 50 mq. nelle altre utoe.

3. Le aree per parcheggio, salvo le limitazioni previste per le singole sottocategorie di intervento, dovranno essere ricavate al piano terra delle costruzioni o in locali interrati anche fuori sagoma delle stesse, o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso, opportunamente indicate con apposita segnaletica. La superficie di un posto macchina, al netto degli spazi di manovra, non può essere inferiore a mq. 12,50.

4. Per edifici esistenti, fino agli interventi di Ristrutturazione edilizia di cui al successivo Art. 9 compresi, non sussiste l'obbligo per il reperimento di nuove aree per parcheggi. Per gli edifici alberghieri esistenti l'obbligo di reperire nuove aree per parcheggio non sussiste nel caso di interventi fino all'adeguamento funzionale compreso.

5. La possibilità di concedere deroghe alla dotazione di parcheggio privato con conseguente reperimento di spazi di sosta su area pubblica (strade, piazze, parcheggi pubblici), da reperire comunque nel raggio di ml. 300 (ml. 500 per gli alberghi esistenti), può essere valutata dal Sindaco e concessa con convenzione, previa presentazione di idonea documentazione riguardante la valutazione del fabbisogno di superficie a parcheggio che indichi:

- le Sul delle varie attività interessate;
- la superficie a parcheggio reperibile su area privata;
- la superficie a parcheggio da reperire in area pubblica;
- l'individuazione degli spazi di sosta in area pubblica da destinare al soddisfacimento della dotazione a parcheggio;
- valutazioni delle condizioni di traffico in funzione del tipo di strada, disciplina della circolazione, caratteristiche del traffico (veicolare, ciclabile, pedonale ecc.);
- caratteristiche geometriche delle strade interessate o degli spazi di sosta individuati;

6. Le aree private non di pertinenza dell'unità minima di intervento oggetto dell'intervento, destinate e/o da destinare alla sosta, potranno essere prese in considerazione per il calcolo della dotazione di spazi a parcheggio all'aperto, purché poste nel raggio di ml. 300. Tale uso dovrà essere dimostrato mediante apposito atto di vincolo, debitamente trascritto a cura e spese del richiedente.

7. La destinazione d'uso edilizia in atto dell'unità immobiliare e quella funzionale delle superfici inedificate è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge. In assenza o in indeterminazione di tali atti è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento e da altri documenti probanti.

ART. 5
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili consiste in modifiche che comportano o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammesse dal regolamento urbanistico, per l'area, l'edificio o parti di esso.

2. Fatte salve eventuali limitazioni previste all'interno delle diverse tipologie di edifici e zone, ai sensi della L.R. N. 39/94 art. 4, sono considerati mutamenti della destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra CATEGORIA anche senza l'esecuzione di opere edilizie. Il passaggio di FUNZIONE all'interno della stessa categoria senza opere edilizie potrà essere effettuato senza atto autorizzativo, fatto salvo i requisiti igienico-sanitari e di rispetto delle superfici minime previste per destinazione d'uso dalla presenti norme, dai Regolamenti Comunali e leggi specifiche, a condizione che non venga aumentato il numero delle unità immobiliari:

CATEGORIA	FUNZIONE
a) abitativa	A/0, A10
b) abitativa collettiva	B/1
c) direzionale	D/5
d) pubbliche o di interesse pubblico	B/2, B/4, B/5, B/6
e) commerciale piccola distribuzione	C/1, C/2, C/3
f) autorimesse	C/6
g) commerciale grande distribuzione	D/8A
h) attività espositive	D/8B
i) artigianale produttiva	D/7, C/2, C/3
l) servizi pubblici e privati	C/4, D/3, D/4, D/6, E/3, E/4, E/7, E/8, E/9
m) funzione turistico alberghiera	D/2A
n) turistica extralberghiera	D/2B
o) agricola	G12

3. L'uso in atto può essere modificato solo se la modifica è conforme alla destinazione d'uso stabilita dallo strumento urbanistico comunale vigente.

4. In tutti i casi in cui il mutamento di destinazione d'uso o di funzione comporti una dotazione di standards per parcheggio superiore a quella esistente, dovrà essere garantito il reperimento degli standards di parcheggio aggiuntivi.

TITOLO III

TRASFORMAZIONI FISICHE

ART. 6
MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti così come definiti alla lettera A) dell'allegato alla L.R. 59/80[1];

2. Per gli edifici produttivi costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici;

3. L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto né a concessione né ad autorizzazione. Prima dell'inizio dei lavori l'interessato dovrà premunirsi del nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici per gli edifici sottoposti a vincolo di cui alla L. 1089/39.

4. Negli interventi di manutenzione ordinaria l'interessato dovrà attenersi alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie e degli altri regolamenti comunali.

---

[1] A) MANUTENZIONE ORDINARIA

GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA SONO QUELLI CHE RIGUARDANO LE OPERE DI RIPARAZIONE, RINNOVAMENTO E SOSTITUZIONE DELLE FINITURE DEGLI EDIFICI E QUELLE NECESSARIE A INTEGRARE O MANTENERE IN EFFICIENZA GLI IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI.

TALI INTERVENTI NON POSSONO COMUNQUE COMPORTARE MODIFICHE O ALTERAZIONI AGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI O DECORATIVI DEGLI EDIFICI.

ART. 7
MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni alle destinazioni d'uso, così come definiti alla lettera B) dell'allegato alla L.R. 59/80[2].

2. Per gli edifici produttivi costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile.

3. Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento che comportano la realizzazione di impianti tecnologici necessari all'uso dell'abitazione, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche ed al risparmio energetico.

4. Negli interventi di manutenzione straordinaria l'interessato dovrà attenersi alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie e degli altri regolamenti comunali.

---

[2] B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SONO COSTITUITI DALLE OPERE E DALLE MODIFICHE NECESSARIE PER RINNOVARE E SOSTITUIRE LE PARTI ANCHE STRUTTURALI DEGLI EDIFICI, NONCHÉ PER REALIZZARE ED INTEGRARE I SERVIZI IGIENICO-SANITARI E LE SUPERFICI DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI E NON COMPORTINO MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO.

TALI OPERE E MODIFICHE NON POTRANNO COMUNQUE COMPORTARE ALTERAZIONI ALLE STRUTTURE ORIZZONTALI O A QUELLE VERTICALI AVENTI CARATTERE STRUTTURALE, NÉ POTRANNO COMPORTATE ALTERAZIONI DEL CARATTERE ARCHITETTONICO DELL'EDIFICIO.

SONO INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA LE SEGUENTI OPERE, QUANDO SIANO ESEGUITE CON MATERIALI, CARATTERI O COLORI DIVERSI DA QUELLI ESISTENTI.

1) RIFACIMENTO DI INTONACI E COLORITURE ESTERNE;
2) RIFACIMENTO DEGLI INFISSI ESTERNI;
3) RIFACIMENTO DELLA SISTEMAZIONE ESTERNA;
4) RIFACIMENTO DEI PAVIMENTI O RIVESTIMENTI INTERNI ED ESTERNI;
5) RIFACIMENTO DEL MANTO DI COPERTURA.

IN PARTICOLARE SONO CONSIDERATI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA QUELLI SOTTOELENCATI, QUANDO COMPORTINO ESECUZIONE DI OPERE MURARIE:

6) RIFACIMENTO O INSTALLAZIONE DI MATERIALI DI ISOLAMENTO;
7) RIFACIMENTO O INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO O RAFFREDDAMENTO;
8) RIFACIMENTO O INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI ASCENSORE O MONTACARICHI;
9) RIFACIMENTO O INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI ACCUMULAZIONE O SOLLEVAMENTO IDRICO;
10) RIFACIMENTO DI IMPIANTI IGIENICO SANITARI.

SONO COMUNQUE CONSIDERATE INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA LE SEGUENTI OPERE:

11) INSTALLAZIONE DI IMPIANTI IGIENICO-SANITARI RICAVATI NELL'AMBITO DEL VOLUME DELL'UNITÀ IMMOBILIARE;
12) REALIZZAZIONE DI CHIUSURE O DI APERTURE INTERNE CHE NON MODIFICHINO LO SCHEMA DISTRIBUTIVO;
13) CONSOLIDAMENTO DELLE STRUTTURE DI FONDAZIONE O DI ELEVAZIONE;
14) COSTRUZIONE DI VESPAI O SCANNAFOSSI.

ART. 8
RESTAURO

1. Sono definiti tali gli interventi di cui alla lettera C) dell'allegato alla L.R. 59/80[3]. Il restauro e risanamento conservativo è suddiviso nelle seguenti sottoclassi:

sottoclassi	interventi previsti
a) restauro scientifico	- restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate quali: - i fronti; - gli ambienti interni; - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite; - il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, le caratteristiche e ~~o~~ la quota dei seguenti elementi strutturali: - murature portanti sia interne che esterne; - solai e volte; - scale; - la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda; - i cornicioni di copertura, in particolare quelli in travicelli e mensole di legno variamente sagomati; - tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale; - la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario; - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti;
b) risanamento conservativo	<u>- di tipo A</u> - il restauro e il ripristino dei fronti; - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; - il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, le caratteristiche e la quota dei seguenti elementi strutturali: - murature portanti sia interne sia esterne; - solai e volte;

[3] C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

GLI INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO SONO QUELLI RIVOLTI A CONSERVARE L'ORGANISMO EDILIZIO E AD ASSICURARE 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 E IL RINNOVO DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO, L'INSERIMENTO DEGLI ELEMENTI ACCESSORI E DEGLI IMPIANTI RICHIESTI DALLE ESIGENZE DELL'USO, L'ELIMINAZIONE DEGLI ELEMENTI ESTRANEI ALL'ORGANISMO EDILIZIO.

- scale;

- la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda; - i cornicioni di copertura, in particolare quelli in travicelli e mensole di legno variamente sagomati;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;

- la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario;

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti;

- di tipo B

- il restauro e il ripristino dei fronti per i quali, su quelli posti verso le strade pubbliche e private o gli spazi pubblici esistenti e di progetto non sono consentite modifiche, mentre sugli altri sono ammesse parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nonché la loro riorganizzazione funzionale, con l'adeguamento dell'altezza interna ai minimi fissati dal regolamento di igiene, rimanendo fisse le quote della linea di gronda;

- il rifacimento della copertura mantenendo la pendenza e le caratteristiche originarie e, in caso di difetto, una pendenza massima delle falde non superiore al 33%;

- nel caso di ricostruzione del solaio deve essere rispettato uno spazio libero al di sopra degli architravi delle porte e finestre di almeno cm. 30 formando un unico orizzontamento su tutto il piano;

- il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, purché motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;

- l'obbligo di eliminare le superfetazioni e, cioè, le parti incongrue del fabbricato originario, ad esclusione degli ampliamenti organici del medesimo;

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

- qualora l'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo A o B interessi edifici già parzialmente demoliti, o vi siano gravi problemi di stabilità dell'immobile e per la sicurezza del cantiere tali da rendere necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza corredata da relazione statica giurata redatta da tecnico competente. In tal caso potrà essere autorizzata la demolizione di dette parti dell'edificio e la loro ricostruzione, prescrivendo, se necessario, speciali cautele o modalità esecutive.

ART. 9
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono il ripristino o la sostituzione di alcune parti costitutive dell'edificio; l'eliminazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive degli alloggi.

2. L'intervento di ristrutturazione edilizia si divide nelle seguenti sottoclassi:

sottoclassi	interventi ammessi
a) adeguamento	- la ristrutturazione edilizia di tipo D2 di cui all'allegato D della L.R. n° 59/80. Tale intervento, limitatamente agli immobili della sottocategoria A posti all'interno delle Utoe A2 fino a Via XX Settembre, A3, A13, A16 di più antica formazione, può essere realizzato in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2-4-68 n° 1444; nelle altre Utoe e zone esso è anche consentito mantenendo le preesistenti distanze da strade e confini di proprietà, fatto salvi i minimi previsti dal Codice Civile e nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68. La ristrutturazione edilizia di tipo D2, in quanto intervento di adeguamento igienico, non incide sul conteggio della Sul, essa prevede: - l'ampliamento una tantum per adeguamento igienico fino ad un massimo del 10% della superficie coperta e comunque non oltre mq. 9,0, realizzato attraverso l'estensione in senso orizzontale di tutta la costruzione esistente, da terra a tetto, attuato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della specifica tipologia. I limiti di cui sopra possono essere aumentati del 10% quando si dimostri l'utilità ai fini dell'accrescimento omogeneo dell'organismo edilizio. Tale intervento non è previsto per gli immobili che hanno già usufruito di tale agevolazione a partire dall'1/10/97; - il rialzamento una tantum dell'edificio o dell'eventuale sottotetto a scopo residenziale, per una altezza non superiore a cm. 80, al fine di consentire l'adeguamento delle altezze interne ai minimi fissati dal regolamento di igiene, purché non venga aumentato il numero delle unità abitative. Il rialzamento del sottotetto non è consentito: a) sugli edifici con numero di piani fuori terra maggiore di due; b) quando l'intervento non permette di raggiungere i minimi di abitabilità come stabilito dal Regolamento di igiene; c) per realizzare nuovi sottotetti. L'altezza dell'eventuale sottotetto è misurata nel punto di intersezione tra il solaio di copertura del tetto e il filo interno del muro perimetrale. L'intervento deve interessare l'intero piano dell'edificio; - la sopraelevazione di un piano degli edifici o parte di edifici ad un piano fuori terra con tipologia a villa mono e bifamiliare, fino ad un massimo di Sul complessiva di mq. 160 (esistente più progetto) per

	unità immobiliare. Nella Utoe A3 e A13 tale intervento è consentito su tutti gli edifici ad un piano fuori terra, anche per abitazioni che siano in aderenza ad altri immobili. La sopraelevazione avviene attraverso l'estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente o di parte di essa, attraverso un progetto unitario che interessi l'intera unità tipologica come definita al successivo Art. 23, purché non venga aumentato il numero delle unità abitative e che venga attuato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della propria specifica tipologia. In particolare non è consentita la trasformazione dei tetti a padiglione in altre tipologie di tetto, mentre. Per i lotti > di mq. 1.200 è consentito raggiungere la Sul max di mq. 160 anche attraverso l'ampliamento. Tale intervento è consentito mantenendo le preesistenti distanze da strade e confini di proprietà, fatti salvi i minimi previsti dal Codice Civile e nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68; - qualora la quota della strada sia superiore al piano di calpestio dell'edificio esistente è ammesso il rialzo del solaio del piano terreno con scorrimento verticale dell'altezza dell'edificio fino ad un massimo di cm. 25 sulla quota della strada e, comunque, non superiore a cm. 70 dell'altezza massima del fabbricato; - è ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine anche per altezze superiori a quelle già esistenti, limitatamente al tratto orizzontale in comune delle stesse.
b) trasformazione:	- la riorganizzazione distributiva e funzionale interna senza aumento della Sul e delle unità immobiliari (anche se di Sul < di mq. 80 purché già esistente), fino allo svuotamento dell'involucro edilizio; - interventi relativi al disegno delle facciate.
c) demolizione e ricostruzione fedele	- la demolizione e ricostruzione fedele alla concessione edilizia rilasciata o allo stato di fatto (dimostrato con atto di licenza o concessione edilizia con regolare certificato di abitabilità/agibilità o certificato di regolare esecuzione delle opere.

ART. 10
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli volti a sostituire o ad integrare l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di opere edilizie, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. La ristrutturazione urbanistica si suddivide nelle seguenti sottoclassi:

sottoclassi	interventi ammessi
a) demolizione e ricostruzione	- la riorganizzazione distributiva, funzionale e planivolumetrica del singolo edificio, anche attraverso opere di ampliamento, sopraelevazione, parziale o totale demolizione e ricostruzione, senza aumento delle unità immobiliari e, comunque, nei limiti di cui al successivo Art. 19 sottozona H2, con dimensione non inferiore degli alloggi ristrutturati di mq. 80 di Sul. Gli interventi sono realizzati attraverso un progetto unitario che interessi l'intera unità tipologica come definita al successivo Art. 23; - la demolizione e ricostruzione avviene nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi previsti per "utoe" di cui alla allegata Tabella A. Nei casi in cui l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esistente sia superiore a quello stabilito per l'"utoe" di riferimento, la demolizione e ricostruzione avviene nel rispetto della preesistente Sul, altezza e Rc massimo esistente qualora non sia possibile l'adeguamento a quanto stabilito nella allegata Tabella A, ad eccezione degli edifici con numero di piani < di due fuori terra per i quali è prevista, nel caso di sopraelevazione o ricostruzione, un altezza massima di ml. 7,00 anche in aderenza a pareti cieche esistenti a confine, limitatamente al tratto orizzontale in comune delle stesse; - nelle zone di mantenimento A e B la demolizione e ricostruzione avviene nel rispetto della preesistente Sul, altezza e Rc massimo esistente ad eccezione degli edifici con numero di piani < di due fuori terra per i quali è prevista, nel caso di sopraelevazione o ricostruzione, un altezza massima di ml. 7,00 anche in aderenza a pareti cieche esistenti a confine, limitatamente al tratto orizzontale in comune delle stesse; - nel calcolo della Sul esistente rientrano tutti gli edifici ed i manufatti compresi all'interno dell'unità minima di intervento regolarmente autorizzati; - qualora non sia possibile mantenere le distanze dai confini e dalle strade come previsto nella allegata Tabella A, possono essere mantenute le preesistenti distanze dai confini di proprietà, fatti salvi i minimi previsti dal Codice Civile. In ogni caso è obbligatorio il rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68. Gli edifici fuori dal perimetro della Utoe A13 con distanza dalla strada inferiore a ml. 3,0 devono tuttavia

	arretrare, ponendosi in allineamento con quelli confinanti adiacenti e, comunque, ad una distanza non inferiore a ml. 3,0 dalla strada; - sono ammesse costruzioni a confine previo accordo fra i proprietari confinanti, attraverso atto pubblico registrato e trascritto a spese dei richiedenti; - l'intervento prevede la sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi del successivo Art. 21;
b) demolizione e ricostruzione con indice prescritto:	- la tavola del Regolamento Urbanistico individua con apposito simbolo grafico le unità minime di intervento (con superficie fondiaria sempre > = a mq. 500) all'interno delle quali si applicano gli indici urbanistico ed edilizi previsti per "utoe" di cui alla allegata Tabella A. Nei casi in cui l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esistente sia superiore a quello stabilito per l'"utoe" di riferimento, la demolizione e ricostruzione avviene nel rispetto della preesistente Sul; - nel calcolo della Sul esistente rientrano tutti gli edifici ed i manufatti compresi all'interno dell'unità minima di intervento regolarmente autorizzati i quali dovranno essere demoliti ricavando lo stesso numero di unità immobiliari legittimamente autorizzate presenti nell'organismo/i edilizio/i principale/i, ferma restando la dimensione minima degli alloggi ristrutturati di mq. 80 di Sul e nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 19 sottozona H2; - l'intervento prevede la sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi del successivo Art. 21;
c) sostituzione:	- sostituzione e modifica del tessuto urbanistico esistente, attraverso la totale demolizione e la ricostruzione sulla base dei parametri urbanistico-edilizi e numero degli alloggi specificati nell'allegato B. Il numero degli alloggi non potrà comunque superare quello esistente legittimamente autorizzato. - nella tavola del regolamento urbanistico tali interventi sono numerati in ordine progressivo. Gli schemi grafici allegati hanno valore prescrittivo per quanto concerne la parte normativa, mentre costituiscono riferimento progettuale orientativo per quanto riguarda le indicazioni di assetto morfologico; - l'intervento prevede la demolizione di tutti i fabbricati presenti nella unità minima di intervento e la sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi del successivo Art. 21;
d) completamento:	- l'edificazione ex novo di costruzioni destinate al soddisfacimento di esigenze perduranti nel tempo; - la tavola del Regolamento Urbanistico individua con apposito simbolo grafico le unità minime di intervento all'interno nelle quali si applicano gli indici urbanistico edilizi stabiliti per "utoe" di cui alla allegata Tabella A per edifici monofamiliari.

TITOLO IV

CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E ZONE

ART. 11
CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI DELLE ZONE E SOTTOZONE

1. Gli immobili sono classificati in relazione al loro uso, al valore storico, architettonico, documentario ed ambientale secondo le seguenti categorie:

a) CATEGORIA A - edifici di antica formazione

TIPOLOGIA DI EDIFICI	SOTTOCATEGORIE
- comprende gli edifici costruiti prima del 1941 che rivestono carattere storico, architettonico e documentario; - tale categoria è assimilata alle zone territoriali omogenee A del DM 1444/68;	- A1 - complessi monumentali ed edifici vincolati ex. L.1089/39 e quelli ad essi parificati; - A2 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario; - A3 - edifici di valore storico e documentario; - A4 - edifici di valore storico, architettonico e/o documentario con parti manomesse o alterate; - A5 - edifici antecedenti gli anni '40 con parti manomesse o alterate e di scarso interesse;

b) CATEGORIA B - edifici di recente formazione e lotti di completamento

TIPOLOGIA DI EDIFICI E DI LOTTI	SOTTOCATEGORIE
- comprende gli edifici a prevalente destinazione residenziale di più recente edificazione ed i lotti di completamento; - tale categoria è assimilata alle zone territoriali omogenee B del DM 1444/68;	- B0 - edifici di interesse architettonico e/o documentario; - B1 - edifici morfologicamente compatibili; - B2 - edifici privi di valore inseriti in contesti ambientali omogenei; - B3 - edifici privi di valore non compatibili; - B4 - sostituzione; - B5 - completamento;

2. Le zone di trasformazione si suddividono nelle seguenti sottozone:

TIPOLOGIA DI LOTTI E DI AREE	SOTTOZONE
- comprende le aree dove sono previsti interventi di riorganizzazione/integrazione dei tessuti attraverso specifici strumenti urbanistici attuativi;	- B6 - completamento convenzionato; - aree da trasformare per standards; - ricomposizione urbana; - progetto d'area;

3. Le aree a prevalente destinazione produttiva, quelle per attrezzature e servizi pubblici e quelle destinate a verde privato sono suddivise nelle seguenti zone e sottozone:

a) ZONA D a prevalente destinazione produttiva e terziaria

TIPOLOGIA DI ZONA	SOTTOZONE

- comprende le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate a prevalente destinazione produttiva di tipo artigianale, commerciale, direzionale e turistico ricettivo; - tali aree sono assimilate alle zone territoriali omogenee D del DM 1444/68;	- D1 - artigianato produttivo esistente; - D2 - centro commerciale esistente; - D3 - direzionale - espositivo; - D4 - servizi privati di interesse pubblico; - D5 - turistico-alberghiera;

b) ZONA F attrezzature pubbliche territoriali

TIPOLOGIA DI ZONA	SOTTOZONE
- parti di territorio destinate ad attrezzature di interesse generale; - tali zone sono assimilate alle zone territoriali omogenee F del DM 1444/68;	- F1 - parchi urbani; - F2 - parco urbano-territoriale della zona retrodunale e della Via Vico; - F3 - servizi e attrezzature di interesse pubblico; - F4 - zona cimiteriale; - F5 - zona arenili; - F6 - strade di progetto / allargamenti stradali;

c) ZONA G urbana per servizi pubblici

TIPOLOGIA DI ZONA	SOTTOZONE
- parti di territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici per servizi collettivi ai sensi del DM 1444/68;	- G1 - servizi e attrezzature di interesse pubblico; - G2 - verde attrezzato; - G3 - parcheggi;

d) zona H a verde privato

TIPOLOGIA DI ZONA	SOTTOZONE
- comprende le aree di uso privato interne al perimetro del centro edificato;	- H1 - attrezzature sportive e ricreative; - H2 - giardini, resedi, orti, corti e parchi privati; - H3 - giardini storici e parchi di valore ambientale;

e) zona I tutela dell'ambiente

TIPOLOGIA DI ZONA	SOTTOZONE
- comprende le aree urbane ed extraurbane di valore paesaggistico ed ambientale da salvaguardare;	- I1 - zone d'acqua; - I2 - zone verdi di valenza ecologica; - I3 - aree di valore paesaggistico ed ambientale; - I4 - zona agricola part - time; - I5 - vincoli specifici.

TITOLO V
DISCIPLINA DEL CENTRO EDIFICATO

ART. 12
CRITERI GENERALI

1. All'interno del perimetro del centro edificato le presenti norme dettano la disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente, per l'edificazione di completamento e dei progetti d'area, nonché quella per le zone produttive e per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. I soggetti pubblici e privati possono presentare proposte di recupero e riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale ai sensi di legge, purché non in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale. Qualora l'intervento edilizio proposto in relazione alla sua entità e caratteristiche e qualora comporti mutamento di destinazione d'uso, esiga la stipula di una convenzione con l'Amministrazione, questa potrà chiedere che il soggetto attuatore concorra, in aggiunta ai contributi concessori dovuti, alla esecuzione di opere o lavori per soddisfare le esigenze di standards urbanistici comunali direttamente o per equivalente economico, secondo un criterio proporzionale anche rapportato alla zona di intervento e alla nuova destinazione d'uso introdotta.

3. Ogni intervento edilizio si attua in modo diretto avendo come riferimento le unità minime di intervento come definite dalla presente normativa e comunque relativamente ad unità tipologiche complete. Nei casi espressamente previsti dal regolamento urbanistico, gli interventi di trasformazione sugli immobili si attuano attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

4. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatesi in modo accidentale dopo l'adozione del regolamento urbanistico, potranno essere utilizzate a scopo edilizio attraverso concessione edilizia nei limiti di Sul, numero piani e altezza massima preesistente e comunque regolarmente autorizzata.

ART. 13
DISCIPLINA DEGLI IMMOBILI "A"

1. Salvo diverse prescrizioni stabilite per le singole categorie di intervento, purché siano compatibili con i caratteri tipologici degli edifici e non comportino trasformazioni in contrasto con le presenti norme, negli edifici della categoria A di antica formazione di cui al precedente Art. 11, sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

a) edifici a prevalente destinazione residenziale isolati, fuori dal perimetro del centro di antica formazione:

- al piano terra A/0; A/10; B4;
- a tutti gli altri piani A/0;

b) edifici a destinazione non residenziale, fuori dal perimetro del centro di antica formazione:

- mantenimento delle attuali destinazioni e quelle specificatamente previste dal Regolamento Urbanistico, nonché quelle eventualmente compatibili con i caratteri architettonici e distributivi dell'edificio;

c) edifici a prevalente destinazione residenziale all'interno del perimetro del centro di antica formazione:

- A/0; A/10; B/1; B/2; B/4; B/5; B/6; C/1 limitatamente al piano terra; C/2 limitatamente al piano terra; C/3 limitatamente al piano terra; C/4; C/6 limitatamente al piano terra (ad esclusione di silos); D/2A; D/2B; D/3; D/4; D/5; D/6; E/3; E/7; E/9. Su tali edifici è ammesso il passaggio dalla categoria abitativa alle altre destinazioni d'uso (fatti salvi i requisiti igienici e il rispetto delle superfici minime previste per destinazione d'uso dalle presenti norme e dai regolamenti comunali e leggi specifiche) e non viceversa. La destinazione abitativa di unità immobiliari non residenziali è consentita al solo scopo di ricomporre la tipologia originaria o per annettere alla residenza spazi destinati ad altri usi senza aumentare il numero delle abitazioni.

2. Ogni intervento è subordinato alla presentazione di un progetto, corredato da analisi storico-critiche degli edifici, degli spazi aperti, degli elementi architettonici di arredo e, quando esistente, del giardino e del patrimonio arboreo.

3. Sugli edifici di categoria A di antica formazione di cui al precedente Art. 11 sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione fisica:

a) SOTTOCATEGORIA A1
- manutenzione ordinaria (Art. 6)
- manutenzione straordinaria (Art. 7) limitatamente alle opere comprendenti i criteri del restauro scientifico;
- restauro scientifico (Art. 8 lettera a);

b) SOTTOCATEGORIA A2
- manutenzione ordinaria (Art. 6);
- manutenzione straordinaria (Art. 7);
- restauro scientifico (Art. 8 lettera a);
- risanamento conservativo di tipo A (Art. 8 lettera b);

c) SOTTOCATEGORIA A3
- manutenzione ordinaria (Art. 6);
- manutenzione straordinaria (Art. 7);
- restauro scientifico (Art. 8 lettera a);

- risanamento conservativo di tipo A e B (Art. 8 lettera b);

d) SOTTOCATEGORIA A4

- manutenzione ordinaria (Art. 6);
- manutenzione straordinaria (Art. 7);
- risanamento conservativo di tipo A e B (Art. 8 lettera b);
- adeguamento (Art. 9 lettera a);
- trasformazione (Art. 9 lettera b) prima alinea);

e) SOTTOCATEGORIA A5

- manutenzione ordinaria (Art. 6);
- manutenzione straordinaria (Art. 7);
- risanamento conservativo di tipo A e B (Art. 8 lettera b);
- adeguamento (Art. 9 lettere a);
- trasformazione (Art. 9 lettera b);
- la demolizione e ricostruzione con Sul massima di mq. 150 per unità immobiliare esistente con spostamento all'interno del lotto. Nel caso la Sul della unità immobiliare sia superiore a mq. 150 la demolizione e ricostruzione avviene nel rispetto della Sul e altezza massima esistente e, comunque, con una altezza massima di ml. 7,00.

ART. 14
DISCIPLINA DEGLI IMMOBILI "B"

1. Salvo diverse prescrizioni stabilite per le singole sottocategorie, purché siano compatibili con i caratteri tipologici degli edifici e non comportino trasformazioni in contrasto con le presenti norme, sugli immobili B e, cioè, quelli di recente formazione e nei lotti di completamento di cui al precedente Art.11, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) <u>nelle zone di mantenimento A e B</u>
- A/0 - abitazioni di ogni tipo;
- A/10 - uffici e studi privati;
- limitatamente all'ambito costiero sono ammessi gli usi previsti nelle zone di cui alla successiva lettera b);

b) negli altri edifici a prevalente destinazione residenziale compresi all'interno del perimetro del centro edificato di consolidamento, salvo quelle specificamente previste dal Regolamento Urbanistico:
- A/0; A/10; B/1; B/2; B/4; B/5; B/6; C/1 limitatamente al piano terra; C/2 limitatamente al piano terra; C/3 limitatamente al piano terra; C/4; C/6 limitatamente al piano terra (ad esclusione di silos); D/2A; D/2B; D/3; D/4; D/5; D/6; E/1; E/3; E/7; E/9. Su tali edifici è ammesso il passaggio dalla categoria abitativa alle altre destinazioni d'uso (fatti salvi i requisiti igienici e il rispetto delle superfici minime previste per destinazione d'uso dalle presenti norme e dai regolamenti comunali e leggi specifiche) e non viceversa. La destinazione abitativa di unità immobiliari non residenziali è consentita al solo scopo di ricomporre la tipologia originaria o per annettere alla residenza spazi destinati ad altri usi senza aumentare il numero delle abitazioni.

2. Gli interventi ammessi per gli edifici B di recente formazione e nei lotti di completamento di cui al precedente Art.11 lettera b) sono:

a) SOTTOCATEGORIA B0
- manutenzione ordinaria (Art. 6);
- manutenzione straordinaria (Art. 7);
- risanamento conservativo di tipo A (Art. 8 lettera b);

b) SOTTOCATEGORIA B1
- manutenzione ordinaria (Art. 6);
- manutenzione straordinaria (Art. 7);
- risanamento conservativo di tipo A e B (Art. 8 lettera b);

c) SOTTOCATEGORIA B2
- manutenzione ordinaria (Art. 6);
- manutenzione straordinaria (Art. 7);
- risanamento conservativo di tipo A e B (Art. 8 lettera b);
- adeguamento (Art. 9 lettera a);
- trasformazione (Art. 9 lettera b);
- demolizione e ricostruzione fedele (Art. 9 lettera c);
- demolizione e ricostruzione (Art. 10 lettera a);

d) SOTTOCATEGORIA B3
- manutenzione ordinaria (Art. 6);
- manutenzione straordinaria (Art. 7);

- risanamento conservativo di tipo A e B (Art. 8 lettera b);
- trasformazione (Art. 9 lettera b);
- demolizione e ricostruzione con indice (Art. 10 lettera b);

e) SOTTOCATEGORIA B4

- manutenzione ordinaria (Art. 6);
- manutenzione straordinaria (Art. 7);
- risanamento conservativo di tipo A e B (Art. 8 lettera b);
- trasformazione (Art. 9 lettera b);
- sostituzione (Art. 10 lettera c);

f) SOTTOCATEGORIA B5

- completamento (art. 10 lettera d);
- per i completamenti lungo il prolungamento di Via dell'Acqua e nel tratto che da Via Michelangelo si dirige verso l'ex magazzino del Comune (Via della Piccola), realizzati con lo scopo di ricreare ordine tipomorfologico in zone disomogenee e casuali, sono previste unità minime di intervento che includono anche la viabilità prospiciente il lotto da edificare. In questi casi l'edificazione è concessa dopo la presentazione da parte dei privati di un progetto unitario che comprenda l'intero tratto di strada fronteggiante i lotti edificabili da approvare da parte del Comune. In seguito il proprietario potrà chiedere istanza di concessione edilizia convenzionata corredando il progetto di un atto unilaterale d'obbligo trascritto a cura del soggetto attuatore nei registri immobiliari presso la competente Conservatoria che preveda:
a) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria;
b) la cessione gratuita di tali aree con lo scomputo delle opere realizzate a totale o parziale sottrazione degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia.

ART. 15
ZONE DI INTEGRAZIONE, RICOMPOSIZIONE E PROGETTO D'AREA

1. Comprende le zone urbane da riorganizzare attraverso il concorso dei privati. Esse sono:

a) - B6 - completamento convenzionato

- comprende aree libere inedificate da trasformare a scopo edilizio per le esigenze della prima casa;	- nella tavola del Regolamento Urbanistico sono individuate le aree da trasformare per la realizzazione di alloggi per soddisfare le esigenze della prima casa di cittadini residenti nel Comune di Forte dei Marmi; - tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte del Comune secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti e cedute in diritto di superficie per la costruzione di alloggi con i seguenti indici urbanistico edilizi: - Uf max 0,5 mq/mq; - H max 6,50 ml; Rc max 25%; - distanza da strade e confini ml. 5,00; - tipologia ammessa: villa bifamiliare, palazzina (max 4 alloggi), schiera (max 5 alloggi); - su tali aree i soggetti privati riuniti tra di loro in consorzio possono presentare direttamente al Comune proposta di intervento edilizio previa approvazione, da parte del Comune, di convenzione da trascriversi a cura dei proprietari dalla quale risulti, tra l'altro: la residenza dell'associato presso il Comune di Forte dei Marmi, l'impegno a non cedere l'alloggio a terzi non prima di venti anni dal rilascio del certificato di abitabilità;

b) aree da trasformare per standards

- comprende aree libere destinate a standards nelle quali si prevedono utilizzazioni private, in attuazione dell'art. 17 del Piano strutturale.	- nella tavola del Regolamento Urbanistico sono individuate le aree da trasformare per la realizzazione di standards urbanistici all'interno del perimetro del centro edificato. Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte del Comune secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti. In alternativa all'esproprio una porzione dell'area, in misura non superiore al 50%, può essere trasformata per utilizzazioni private, cedendo la quota residua gratuitamente al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione per soddisfare le esigenze di standards urbanistici comunali; - nella tavola del Regolamento Urbanistico sono individuate le unità minime di intervento con indicata l'area di concentrazione dell'edificato per le utilizzazioni private; - nell'allegato C delle presenti Norme di Attuazione sono stabilite le Sul massime edificabili consentite, il

numero delle unità abitative, la dimensione del lotto minimo edificabile, nonché le prescrizioni tipologiche e d'uso degli edifici e la tipologia di standards da realizzare nelle aree da cedere gratuitamente al Comune;

- nelle aree di intervento privato, ferma restando la Sul massima edificabile prevista, gli indici urbanistico-edilizi da applicare su ogni singolo lotto risultante dal frazionamento dell'area di concentrazione dell'edificato, sono quelli dell'allegato A alle presenti norme di attuazione;

- i soggetti interessati possono presentare proposte di attuazione su Sub Unità minime di intervento riferite a lotti autonomi, purché funzionali e connessi alle previsioni dell'intera Unità Minima di Intervento. Tali interventi, da realizzarsi anche in più fasi temporali, devono garantire l'esecuzione corretta del progetto urbanistico complessivo e, cioè, la costruzione di unità abitative autonome su lotti minimi come indicati nell'Allegato C, posizionati all'interno dell'area di concentrazione dell'edificato, con cessione d'area per standard urbanistici pari alla superficie del lotto edificato;

- il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale. Tale atto assume valore di approvazione di lottizzazione ed è trascritto a cura del soggetto attuatore nei registri immobiliari presso la competente Conservatoria;

c) Ricomposizione urbana

- comprende le aree inedificate appartenenti alle utoe 5 e 10 del piano strutturale nelle quali è prevista la realizzazione di quote di edificazione privata solo se realizzate contestualmente ad interventi aventi finalità pubblica.

- la tavola del Regolamento urbanistico individua le aree da trasformare unitariamente per la realizzazione di standards urbanistici all'interno del perimetro del centro edificato. Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte del Comune secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti. In alternativa all'esproprio una parte dell'area, in misura non inferiore al 50% dell'intera superficie territoriale, può essere trasformata per utilizzazioni private cedendo la superficie residua gratuitamente al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione per soddisfare le esigenze di standard urbanistici comunali;

- l'allegato D alle presenti Norme di Attuazione definisce la disciplina urbanistico ed edilizia di tali aree assumendo valore di lottizzazione ai sensi di legge. Esso è composto dai seguenti elaborati:

- i parametri urbanistici ed edilizi da rispettare all'interno delle unità minime di intervento;

- stralcio della planimetria catastale con l'individuazione delle unità minime di intervento;

- stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2.000 con l'indicazione delle previsioni di assetto morfologico degli insediamenti e delle destinazioni d'uso delle aree per standard urbanistici;

- lo schema di convenzione urbanistica;

d) Progetto d'area

- comprende l'ambito racchiuso nel tratto di Via dell'Acqua - Via Emilia/Vico per il quale, ai sensi dell'art.15 del Piano strutturale, è prevista una completa risistemazione urbanistica.

- il progetto d'area interessa un'area di circa 15 Ha da sottoporre a Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata ai sensi della L 17/8/42 n. 1150 e successive modifiche;

- l'allegato E alle presenti Norme di Attuazione costituisce indirizzo progettuale di massima non vincolante ai fini della formazione del Piano attuativo di cui sopra, il quale dovrà osservare le seguenti disposizioni di carattere generale:

- gli edifici dovranno essere progettati unitariamente sia sotto il profilo architettonico che delle urbanizzazioni, avere identiche caratteristiche costruttive ed essere allineati rispetto al fronte stradale principale, come da schema del progetto d'area;

- la costruzione dei singoli edifici può avvenire anche per fasi successive, ognuna sottoposta a singola concessione e, comunque, subordinatamente alla preliminare realizzazione delle urbanizzazioni;

- è vietato l'uso di pannelli prefabbricati in cemento a vista e simili. Gli edifici dovranno avere caratteristiche architettoniche tali da inserirsi in modo adeguato nell'ambiente circostante;

- i parcheggi e le zone di confine con le altre proprietà dovranno essere opportunamente piantumati in modo da costituire adeguate barriere di filtro dalla viabilità e dalle zone residenziali. In particolare per gli insediamenti prospicienti la Via Provinciale dovrà essere prevista idonea fascia alberata ai sensi del successivo Art. 21;

- nelle destinazioni artigianali sono escluse quelle rumorose e nocive e le attività della segagione del marmo;

- distanza da strade pubbliche e private e dal confine rispettivamente di m. 6,00 e 5,00, ad

esclusione dell'edificio prospiciente la Via Vico (distanza m. 20,0);

- dovrà essere è inoltre previsto il completamento dell'attuale pista ciclabile lungo la Via Provinciale in direzione della Via Vico.

- in assenza di piano attuativo sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione edilizia ad esclusione della sopraelevazione.

ART. 16
DISCIPLINA DELLA ZONA "D" PRODUTTIVA E TERZIARIA

1. In rapporto alla morfologia, alle destinazioni d'uso ammesse e alle modalità di intervento previste, il regolamento urbanistico individua le Zone "D", a prevalente destinazione produttiva e terziaria.

2. Gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso previste per le singole sottozone di cui al punto 3. del precedente Art. 11 lettera a) sono:

a) SOTTOZONA D1

- manutenzione ordinaria (Art. 6);
- manutenzione straordinaria (Art. 7);
- trasformazione (Art. 9 lettera b);
- demolizione e ricostruzione a parità di Sul;
- sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio dell'attività produttiva, fino ad un massimo del 30% della Sul;
- sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum" per adeguamento dei servizi di assistenza dei lavoratori e alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché la costruzione dell'alloggio di custodia per una Sul massima di mq. 100;
- le destinazioni d'uso ammesse sono: C/3 C/6 e D/7. Non sono ammesse attività inquinanti e rumorose e le segherie dei materiali lapidei. Nelle attività laboratoriali C/3, quando sono di tipo diffusivo, prevale la norma degli immobili di cui ai precedenti Artt. 13 e 14.

b) SOTTOZONA D2

- manutenzione ordinaria (Art. 6);
- manutenzione straordinaria (Art. 7);
- trasformazione (Art. 9 lettera b);
- demolizione e ricostruzione a parità di Sul;
- le destinazioni d'uso ammesse sono: D/8A;

b) SOTTOZONA D3

- manutenzione ordinaria (Art. 6);
- manutenzione straordinaria (Art. 7);
- trasformazione (Art. 9 lettera b);
- demolizione e ricostruzione a parità di Sul;
- le destinazioni d'uso ammesse sono: D/8B per le attività esistenti lungo la Via Vico; C/6 D/5 D/8B nelle altre zone. Quando è garantito il rispetto degli standard per i parcheggi, in tali zone è ammessa le destinazione d'uso D3 con esclusione di sale da ballo e discoteche;

c) SOTTOZONA D4

- manutenzione ordinaria (Art. 6);
- manutenzione straordinaria (Art. 7);
- trasformazione (Art. 9 lettera b);

- nel caso di edifici che non sono classificati di valore storico, architettonico è prevista la demolizione e ricostruzione a parità di Sul; distanze dalla strada ml. 6,00; distanza dai confini ml. 5,00;

- nell'area dell'ospedale S.Camillo individuata con apposito simbolo nella tavola del Regolamento urbanistico ad attrezzature sociali e servizi di interesse pubblico. L'intervento edilizio previsto sarà commisurato alle effettive esigenze tenendo conto delle leggi statali e regionali in materia, da approvare dal Consiglio Comunale. E' previsto un collegamento tra la nuova struttura e l'ospedale attraverso la costruzione di un sottopasso privato su Via Cellini;

- le destinazioni d'uso ammesse sono: B/1 D/4 E/7;

d) SOTTOZONA D5

- destinazione d'uso ammessa: D/2A;

- interventi di carattere generale validi per tutte le strutture aventi destinazione alberghiera:

  - sono consentiti volumi interrati con altezza fuori terra non superiore a cm. 90 misurati dalla quota 0 (zero) del terreno al piano di calpestio del solaio del piano terra, da destinare a servizi collettivi, servizi tecnici, guardaroba, magazzini, servizi per il personale e parcheggi, con possibilità di estendere tali spazi oltre i confini dei muri perimetrali purché sia mantenuta una distanza dai confini di proprietà e dalle strade di almeno ml. 2,00 e venga rispettato un indice di permeabilità complessivo di almeno il 40%;

  - la costruzione e/o adeguamento degli impianti alle normative di sicurezza ed all'eliminazione delle barriere architettoniche;

  - la costruzione e/o adeguamento di impianti tecnologici;

  - la costruzione di un alloggio per il gestore di Sul massima di mq. 120;

  - ogni intervento edilizio deve essere corredato di progetto di sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi del successivo Art. 21. Nella sistemazione delle aree scoperte sono ammesse zone per il gioco all'aria aperta (tennis, piscina, ecc.);

  - ogni intervento deve rispettare gli standards per parcheggio di cui al precedente Art. 4;

  - il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale il concessionario si impegna a non mutare la destinazione d'uso alberghiera. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria;

  - sugli edifici trasformati in albergo è consentito il ripristino della originaria destinazione d'uso e tipologia edilizia debitamente autorizzata, con eliminazione di tutte le volumetrie acquisite nel tempo in forza della destinazione

alberghiera. Nel caso in cui si dimostri l'impossibilità ad intervenire attraverso la demolizione in quanto si verrebbe a pregiudicare la stabilità dell'immobile o perché accettata, il proprietario dell'immobile stipula con il Comune apposita convenzione da trascriversi a sua cura e spese nei registri immobiliari della competente Conservatoria con la quale, in aggiunta al pagamento dei contributi concessori dovuti, si impegna a concorrere alla realizzazione di opere di urbanizzazione per soddisfare le esigenze di standard urbanistici comunali. La determinazione dell'entità economica delle opere o dei lavori da eseguire direttamente, ovvero del corrispondente importo da versare in denaro, è calcolato sulla base dei valori immobiliari medi della zona sul 50% della Sul ristrutturata in eccesso a quella originaria;

- sugli edifici alberghieri di piccola dimensione con numero di posti letto < di 20 alla data del 31/12/90 e con volumetria < di mc. 2000, ovvero con lotto < di mq. 200, sono ammesse, alla cessazione dell'attività, le destinazioni d'uso previste nelle zone di consolidamento di cui alla lettera b) del precedente Art.14, con le seguenti prescrizioni (per i valori sopra descritti è ammessa una tolleranza del 5%):

  - la demolizione e ricostruzione applicando sul lotto i parametri urbanistico ed edilizi previsti per l'utoe di appartenenza di cui alla Tabella A. Nel caso di lotti con superficie < di mq. 200 si applicano gli indici per lotti compresi tra mq. 500-700 della allegata Tabella A; se non sono previsti indici di utoe si applicano quelli dell'utoe adiacente e, nel caso di più utoe adiacenti, quelli con indici più restrittivo. Nel caso l'edificio sia stato classificato di valore, su di esso si applica la disciplina della relativa sottocategoria;

  - l'interessato può decidere di mantenere il volume esistente. In tal caso in proprietario stipula con il Comune apposita convenzione con le stesse modalità e finalità di interesse pubblico urbanistico come previsto al precedente capoverso riguardante gli edifici trasformati in albergo. La Sul minima per unità abitativa non può essere inferiore a mq. 120, o anche minore ove ogni unità abitativa coincida con un intero piano dell'edificio, e sempre che non sia aumentato il carico insediativo esistente in termini di posti letto;

- la sottozona D5 turistico alberghiera è suddivisa in categorie di intervento in relazione al valore storico, architettonico e documentario degli immobili, per ognuno dei quali sono ammessi:

  - <u>sugli edifici di antica formazione A2 di valore storico architettonico e documentario</u>

    - manutenzione ordinaria (Art. 6);

- manutenzione straordinaria (Art. 7);
- restauro scientifico (Art. 8 lettera a);
- risanamento conservativo di tipo A (Art. 8 lettera b);
- sulle eventuali dipendenze o manufatti accessori presenti all'interno del lotto, costruiti attraverso regole architettoniche ed edilizie analoghe a quelle dell'edificio principale o appartenenti al medesimo periodo storico, sono ammessi interventi analoghi a quelli previsti per l'edificio principale. Per quelli realizzati in epoca successiva al fabbricato principale è ammessa la demolizione e ricostruzione e, nel caso di più manufatti, la ricostruzione in unico corpo, con destinazione a servizi;

- <u>sugli altri edifici</u>
  - gli interventi previsti per gli edifici A2;
  - il risanamento conservativo di tipo B (Art. 8 lettera b);
  - la trasformazione (Art. 9 lettera b);
  - la demolizione con fedele ricostruzione (Art. 9 lettera c);
  - l'ampliamento (anche in aderenza a pareti cieche esistenti a confine, limitatamente al tratto orizzontale in comune delle stesse) e la sopraelevazione (nel caso di edifici in aderenza, anche oltre l'altezza del muro di confine) anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione. Sono ammesse costruzioni sul confine previo accordo fra i proprietari confinanti, mediante atto pubblico registrato e trascritto e mantenere le preesistenti distanze dai confini di proprietà, fatto salvo i minimi previsti dal Codice Civile. Tale intervento quando comprende opere edilizie da realizzare in deroga al DM 1444/68 è equiparato a piano attuativo da approvare ai sensi di legge;
  - gli interventi di cui sopra, quando utilizzati per l'<u>adeguamento funzionale</u> dell'albergo, e, cioè, finalizzati all'esecuzione di opere per impianti ed attrezzature di cui alla LR 78/81 di classificazione stellare degli alberghi e successive modifiche ed integrazioni e all'adeguamento igienico, nonché quelle volte a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione dei servizi alberghieri, riguardano:
    - le sale comuni (con dimensione minima prevista per alberghi a tre stelle);
    - le sale separate per lettura, giochi adulti, sala Tv, sala per le prime colazioni;

- la superficie delle camere ai requisiti minimi previsti per legge;
- i locali-bagno privati al fine di dotare tutte le camere di tale servizio;
- la sala adibita ad uso esclusivo di ristorazione, se già esistente, nella misura massima di mq. 2,2 di superficie lorda per posto letto se in difetto;
- la cucina con relativi spazi tecnici ai minimi previsti dal regolamento di igiene e dalla competente Usl;
- sulle costruzioni accessorie presenti all'interno del lotto è ammessa la demolizione e ricostruzione e, nel caso di più manufatti, la ricostruzione in unico corpo o l'accorpamento al fabbricato principale;
- per incentivare gli interventi di adeguamento funzionale e per garantire una migliore economia di gestione, è inoltre ammesso un incremento una tantum del 40% della capacità ricettiva esistente, fino ad un massimo di otto posti letto;

- gli interventi di <u>adeguamento funzionale</u> sono realizzati nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - aumento di un solo piano fuori terra rispetto all'esistente e comunque senza superare il limite massimo di tre piani fuori terra (H. ml. 10,50) per gli edifici compresi nella utoe A9 ed il massimo di quattro piani fuori terra nelle altre utoe (H. ml. 13,50);
  - per gli edifici esistenti con altezza e numero piani superiori a quelli indicati al precedente punto, l'adeguamento funzionale è ammesso su tutta l'estensione dei piani;
  - è sempre ammesso il rialzamento dell'eventuale mansarda alle misure minime previste dal regolamento di igiene. Nel caso di mansarda o di ultimo piano arretrato rispetto al corpo di fabbrica principale è consentito, rispettivamente, il rialzamento o l'ampliamento, sull'orma dei muri perimetrali del piano sottostante;
  - rapporto di copertura:
    - <= al 25% nella utoe A9;
    - <= al 50% nella utoe A2, A3, A13;
    - <= al 35% nelle altre utoe;

- quando è previsto un aumento di posti letto in misura superiore a quello concesso per l'adeguamento funzionale, le realizzazioni di cui sopra sono realizzate attraverso interventi di Ristrutturazione urbanistica che prevedono la riorganizzazione distributiva, funzionale e

planivolumetrica del singolo edificio, anche attraverso opere di ampliamento, sopraelevazione, parziale o totale demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei seguenti indici urbanistico ed edilizi:

UTOE	UF MAX 4.300 DI SUL)	RC	H MAX ML	N. PIANI FUORI TERRA
A9	0,6	18%	10,50	3
A2, A3, A13	1,2	35%	13,50	4
ALTRE UTOE	0,8	30%	13,50	4

Salvo diversa prescrizione indicata nelle tavole del Regolamento urbanistico, possono essere mantenute le preesistenti distanze dai confini di proprietà, fatti salvi i minimi previsti dal Codice Civile e, comunque, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68.

ART. 17
ZONA "F" ATTREZZATURE PUBBLICHE TERRITORIALI

1. Comprende tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

2. Le attrezzature di cui al precedente comma possono essere attuate anche da privati purché in regime di convenzione con il Comune, il quale dovrà regolare le modalità di attuazione e gestione degli impianti. L'area dovrà essere ceduta preventivamente al Comune che l'assegnerà in diritto di superficie, per un periodo da definirsi in convenzione, con diritto di priorità per lo stesso proprietario. La medesima facoltà è concessa anche ad altri Enti Pubblici per l'attuazione di aree di loro proprietà, in tal caso la convenzione dovrà regolare i rapporti fra tutti i soggetti interessati: Ente Pubblico, Comune, Concessionario.

3. Nell'attuazione degli interventi dovrà essere salvaguardata la esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazioni a verde. Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche.

4. Le destinazioni d'uso previste per le singole sottozone di cui al punto 3. del precedente Art. 11 lettera b) sono:

a) SOTTOZONA F1

- comprende le aree destinate a parco urbano;
- sono ammessi i seguenti interventi:
  - l'incremento delle parti arborate attraverso opere di rimboschimento;
  - la sistemazione all'interno di sentieri pedonali e ciclabili con annessi di servizio quali chioschi per ristoro, servizi igienici e deposito attrezzi;
  - la realizzazione di parcheggi alberati per i quali non è consentito l'uso del manto bitumoso ad esclusione delle aree di margine adiacenti la viabilità pubblica principale;

b) SOTTOZONA F2

- comprende le aree destinate a parco urbano - territoriale della zona retrodunale e di Via Vico per i quali si applicano gli interventi previsti agli artt. 8 e 13 del Piano strutturale;

c) SOTTOZONA F3

- comprende le aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico;
- gli interventi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature saranno commisurati alle effettive esigenze, tenendo conto delle Leggi Statali e Regionali in materia, fatte salve le prescrizioni sulle specifiche destinazioni d'uso;
- le destinazioni d'uso attualmente previste sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del regolamento urbanistico. Per ognuna di esse sono previsti i seguenti tipi di intervento:

<u>ISTRUZIONE SUPERIORE (destinazione B5)</u>

- si applicano le norme nazionali in materia di edilizia scolastica;

<u>UFFICI PUBBLICI (destinazione B4)</u>

- nel rispetto della disciplina degli immobili di cui ai precedenti Artt. 13 e 14. Per gli immobili B e le nuove costruzioni l'Uf max prevista è di 0,6 mq/mq.; H max ml. 10,00;

ATTREZZATURE SOCIALI E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO (destinazione B/1)

- sono realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia. Sugli edifici esistenti si applica la disciplina degli immobili di cui ai precedenti Artt. 13 e 14;

ATTREZZATURE CULTURALI (destinazione B/6)

- sono realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia. Sugli edifici esistenti si applica la disciplina degli immobili di cui ai precedenti Artt. 13 e 14;

ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO (destinazione D/3)

- sono realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- per i cinematografi esistenti gli interventi sono commisurati alle esigenze di adeguamento delle strutture oltre che alle norme di sicurezza e di igiene, nonché per l'eventuale dimensionamento della capienza di posti per gli spettatori. Tale intervento quando comprende la realizzazione di nuove opere edilizie con aumento della Sul esistente è equiparato a piano attuativo da approvare ai sensi di legge;

ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (destinazione E/3)

- sono realizzate nel rispetto delle norme vigenti in materia;

IMPIANTI SPORTIVI (destinazione C/4)

- indici urbanistico edilizi per gli impianti coperti:
  - Uf = 0,5;
  - almeno il 30% dell'intera superficie dovrà essere sistemato a verde (a prato e con alberature);
- indici urbanistico edilizi per gli impianti scoperti:
  - Uf = 0,05
  - le aree libere dovranno essere sistemate a verde con alberature.

SPETTACOLI VIAGGIANTI E PROTEZIONE CIVILE (destinazione G/3)

- tale area dovrà essere dotata di adeguati spazi per parcheggio nonché dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi;
- è ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti destinati a biglietterie, servizi igienici, uffici e locali di servizio nella misura minima indispensabile;
- la gestione delle attività espositive all'aperto può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione. Con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere;

MERCATO COPERTO

- su tale area è previsto un intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente per la costruzione di un parcheggio multipiano e nuovo mercato comunale.

d) SOTTOZONA F4

- comprende la zona cimiteriale nella quale sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria;

e) SOTTOZONA F5

- comprende la zona demaniale degli arenili nella quale è previsto lo studio di un Piano Particolareggiato e, nella fase transitoria, gli interventi di cui all'Art.11 del Piano Strutturale (utoe A1);

- in tale area ricade la zona dunale di ponente sottoposta a regime di conservazione ai sensi dell'art. 8 dello statuto dei luoghi del Piano Strutturale nella quale sono vietate le opere che modifichino la qualità ecologica nonché le attuali caratteristiche vegetazionali. L'area dovrà essere opportunamente perimetrata e recintata per evitarne l'erosione derivante dall'attività umana tutelando le forme pioniere erbacee ed arbustive. Nella zona non recintata, è ammessa la realizzazione di un'area attrezzata con strutture leggere al servizio della balneazione e della nautica (alaggio per imbarcazioni a deriva);

- nella spiaggia libera di ponente, nei tratti di arenile in concessione ad Enti ed Associazioni, è consentita la costruzione di servizi igienici e spogliatoi comuni, nonché l'adeguamento delle strutture alle norme di sicurezza e per i portatori di handicap

f) SOTTOZONA F6

- comprende le aree destinate a viabilità per le quali sono previsti i seguenti tipi di intervento:

STRADE

- le sezioni delle strade di nuova progettazione non potranno avere larghezza inferiore a ml.10,00 e di norma dovranno essere alberate;

- per le strade interne a solo servizio locale e/o a fondo cieco è ammessa una larghezza di m.6,00;

- per brevi tratti di strada in prolungamento di strade esistenti o per collegamenti di due tronchi stradali può essere mantenuta la sezione preesistente;

MARCIAPIEDI

- dovranno avere larghezza non inferiore a m.1,50 e comunque adeguata ai flussi pedonali ed alle attività prospicienti i marciapiedi stessi;

- dovranno essere privi di ostacoli che ne riducano la sezione libera transitabile ad eccezione di quanto previsto dai regolamenti comunali;

- dovranno essere dotati di idonei smussi e scivoli al fine di agevolare la loro percorribilità. E' comunque obbligatorio il rispetto delle norme inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche;

PISTE CICLABILI

- i percorsi ciclabili rappresentano forme di viabilità finalizzate ad una migliore e diffusa fruizione dell'ambiente. Esse avranno larghezza non inferiore a m.1,50 se monodirezionali e a m.2,50 se bidirezionali.

ART. 18
ZONA "G" PER SERVIZI PUBBLICI

1. Comprende le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di quartiere. Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, o attuate da privati come definito al 2° comma del precedente Art. 17.

2. Nell'attuazione degli interventi dovrà essere salvaguardata la esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazioni a verde, garantendo le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione di alberi e cespugli con essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche.

3. Le destinazioni d'uso previste per le singole sottozone di cui al punto 3. del precedente Art. 11 lettera c) sono:

a) SOTTOZONA G1

- comprende le aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico;

- gli interventi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature saranno commisurati alle effettive esigenze, tenendo conto delle Leggi Statali e Regionali in materia, fatte salve le prescrizioni sulle specifiche destinazioni d'uso;

- le destinazioni d'uso attualmente previste sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del regolamento urbanistico. Per ognuna di esse sono previsti i seguenti tipi di intervento:

<u>ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO (destinazione B5)</u>

- si applicano le norme nazionali in materia di edilizia scolastica;

<u>UFFICI PUBBLICI (destinazione B4)</u>

- nel rispetto della disciplina degli immobili di cui ai precedenti Artt. 13 e 14. Per gli immobili B e le nuove costruzioni l'Uf max prevista è di 0,6 mq/mq.; H max ml. 8,00;

- per il fabbricato sede della Croce Verde, posto in Via Risorgimento 1, è previsto l'ampliamento con indici edilizi come previsto al precedente comma. Gli interventi potranno in parte interessare anche il sistema delle facciate, purché siano mantenute le caratteristiche architettoniche generali dell'edificio sul fronte strada. Nelle aree libere sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti per realizzare maggiori spazi a servizio del fabbricato principale, costruiti anche a filo strada e a confine con il verde pubblico;

- nel centro di quartiere di Via dell'Acqua, di Via M. Civitali, di Via Giglioli e di Vaiana, è prevista la costruzione di edifici polivalenti con attrezzature commerciali al minuto per una superficie pari al 50% della Sul complessiva, da destinare ad attività già esistenti da ricollocare. La gestione delle attività commerciali può essere concessa dal Comune ai privati con

apposita convenzione; con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere;

ATTREZZATURE RELIGIOSE (destinazione E/7)

- sono realizzate nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- sono comprese anche le attività integrative di carattere ricreativo, sportivo, didattico, culturale e sociale;

b) SOTTOZONA G2

- comprende le aree destinate a verde attrezzato (destinazione G/1);
- nella sistemazione di tali aree si dovrà tenere conto degli elementi di arredo urbano quali: pavimentazioni, alberature, illuminazione, panchine, aiuole, recinzione ed ogni altro elemento che possa contribuire alla caratterizzazione dello spazio urbano;
- nelle aree di verde attrezzato sono ammesse anche attrezzature per il gioco libero (pattinaggio, calcetto, bocce, minigolf, ecc.);
- è ammessa la costruzione di un padiglione/chiosco (1 piano fuori terra H. ml. 3,50; Sc. = mq. 50) in struttura leggera con materiale di tipo tradizionale. Gli edifici esistenti dovranno adeguarsi alla nuova tipologia con possibiltà di adeguare la Sul esistente con un incremento max. del 10% ai fini dell'adeguamento dei servizi igienici;
- indice di permeabilità > 90%.

b) SOTTOZONA G3

- comprende le aree destinate a parcheggi pubblici (destinazione G/6) i quali dovranno essere realizzati secondo i seguenti criteri:
  - a livello stradale o sottostrada;
  - particolare attenzione deve essere posta alla sistemazione vegetazionale e alle superfici calpestabili: un adeguato sistema di alberature di medio/alto fusto dovranno coprire, dall'esterno, la visuale di tali aree;
  - ove possibile le superfici destinate alla manovra e alla sosta dei veicoli dovranno avere la superficie filtrante del terreno non inferiore al 50%.

ART. 19
ZONE "H" VERDE PRIVATO

1. Tali zone comprendono le aree di uso privato destinate ad attrezzature sportive e ricreative, i giardini ed i parchi di pertinenza degli edifici interne al perimetro del centro edificato.

2. Le destinazioni d'uso previste per le singole sottozone di cui al punto 3. del precedente Art. 11 lettera d) sono:

a) SOTTOZONA H1

- comprende le aree destinate a impianti sportivi o ricreativi di carattere privato ad uso pubblico, coi relativi servizi. Sono esclusi impianti per l'esercizio di sport ed ogni altro tipo di attività che possa produrre inquinamento acustico ed atmosferico e la porzione di area facente parte del campo da golf per la quale continuano a valere le disposizioni vigenti;

- in tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto salvo diversa prescrizione grafica con i seguenti indici:

  - Uf = 0,5 mq/mq calcolato sull'area dell'insediamento;
  - distanza minima dai confini = ml.5,00;
  - ai fini del calcolo della Superficie utile lorda non sono computate coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione quali palloni pressostatici e strutture geodetiche e similari, soggette a concessione onerosa;
  - nei parcheggi le superfici destinate alla manovra e alla sosta dei veicoli dovranno avere una superficie filtrante del terreno non inferiore al 50%;
  - il progetto dovrà prevedere la sistemazione a verde alberato di tutte le aree libere da impianti fissi con un minimo pari al 20% dell'area di intervento;
  - sono consentiti pubblici esercizi, attività ricreative e un alloggio per il personale di sorveglianza con superficie utile lorda non superiore a mq.150;
  - per le aree di insediamento con dimensione > di HA 1,0 sono inoltre ammessi edifici quali circoli e club-house realizzati ad un solo piano fuori terra o a due piani se già esistenti;

b) SOTTOZONA H2

- rientrano in tale sottozona le aree a giardino, i resedi, gli orti, le corti ed i parchi privati. Sull'unità minima di intervento si applicano le disposizioni previste all'Art. 21. Tali aree non possono essere frazionate e asservite ad altri immobili ai fini del calcolo degli indici edilizi;

- sui manufatti presenti sul lotto regolarmente autorizzati con destinazione di tipo residenziale sono ammessi:

  - per quelli appartenenti al medesimo periodo storico e costruiti attraverso regole edilizie ed architettoniche analoghe a quelle dell'edificio principale sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo di tipo B;

- per quelli costruiti in epoca successiva al fabbricato principale sono ammessi interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso in cui il manufatto/i sia una pertinenza di un edificio della sottocategoria A5 e B3, è prescritta la demolizione accorpando la Sul esistente al fabbricato principale nel rispetto dei parametri urbanistico ed edilizi previsti per la rispettiva sottocategoria di intervento o in aggiunta nel caso di adeguamento igienico in ampliamento. Nel caso di edificio della sottocategoria A4 la Sul demolita è assorbita nell'intervento di sopraelevazione (anche parziale) se previsto o in ampliamento. E' ammesso il recupero dell'eventuale unità abitativa esistente regolarmente autorizzata solo per i manufatti aventi una Sul minima di mq. 60. Il numero delle unità immobiliari del volume ricostruito o ristrutturato dovrà essere **uguale a quello esistente nel fabbricato principale** e, comunque, mai superiore a due;

- sui manufatti presenti sul lotto regolarmente autorizzati, con destinazione diversa da quella residenziale sono ammessi:
  - per quelli appartenenti al medesimo periodo storico e costruiti attraverso regole edilizie ed architettoniche analoghe a quelle dell'edificio principale sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo di tipo B;
  - per quelli in muratura costruiti in epoca successiva al fabbricato principale, al fine di adeguare il manufatto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo di tipo B;
  - per quelli in materiale precario sono ammessi interventi di recupero senza aumento della Sul esistente e della altezza massima in gronda. Al fine di un loro migliore inserimento ambientale è ammessa la sostituzione degli attuali materiali con altri di tipo tradizionale;

- nell'Utoe A13 per le attività di tipo culturale private, è ammessa l'installazione di manufatti a titolo precario in materiale di tipo tradizionale (legno, ferro, vetro, tessile), temporaneamente chiudibili, da rilasciarsi attraverso convenzione con la quale sono stabilititi i periodi di utilizzazione di tali strutture.

c) SOTTOZONA H3

- di tale sottozona fanno parte i giardini storici e i parchi di valore ambientale di cui all'art. 8 dello Statuto dei luoghi del Piano Strutturale. Tali aree non possono essere frazionate e asservite ad altri immobili ai fini del calcolo degli indici edilizi;

- sulle eventuali dipendenze e manufatti accessori presenti all'interno dell'unità minima di intervento si applicano le disposizioni previste per la precedente sottocategoria H2.

COMUNE * SEGRETERIA *

TITOLO VI
TUTELA DELL'AMBIENTE E VINCOLI

ART. 20
ZONA "I" DI TUTELA DELL'AMBIENTE

1. Tali zone comprendono le aree urbane ed extraurbane di valore paesaggistico ed ambientale da salvaguardare.

2. Gli interventi ammessi per le singole sottozone di cui al punto 3 del precedente Art. 11 lettera e) sono:

a) ZONE D'ACQUA (I1) - nella tavola del Regolamento urbanistico sono indicate con apposita simbologia le zone d'acqua ed i canali sottoposti a regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 8 dello statuto dei luoghi del Piano strutturale;

- tali zone dovranno mantenere le loro caratteristiche attuali a salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico del territorio. In particolare è vietata la realizzazione di opere di urbanizzazione e reti tecnologiche, l'esecuzione di opere di bonifica, reinterro, di colmate, di scavo di nuovi canali, che non siano inserite in progetti unitari di recupero e di riqualificazione ambientale di iniziativa privata o pubblica, fatti salvi ordinari interventi manutentivi o migliorativi.

b) ZONE VERDI DI VALENZA ECOLOGICA (I2) - comprende aree pubbliche o private piantumate e/o da piantumare con funzione ecologica e di protezione;

- sono previsti interventi di rimboschimento e di sistemazione ambientale ed estetica senza che questi alterino in misura morfologicamente e paesaggisticamente percepibile l'unità paesistica dei luoghi;

- è consentito il recupero degli edifici esistenti come per la zona agricola part-time;

c) AREE DI VALORE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE (I3) - comprendono le aree che costituiscono elemento essenziale per la valorizzazione del paesaggio o dei siti, comprese nelle statuto dei luoghi di cui all'art. 8 del piano strutturale;

- è consentito:

- il recupero degli edifici esistenti con gli interventi previsti per la sottocategoria di appartenza, subordinando gli interventi all'esigenza di non alterare l'equilibrio tra resti degli insediamenti e l'ambiente rurale nel quale si trovano;

- le attività agrituristiche ai sensi delle vigenti leggi;

- la creazione di strutture per la difesa del suolo, per il ripristino ed i mantenimento dell'assetto idro-geologico, per la valorizzazione delle aree;

- non sono ammessi interventi di nuova edificazione né opere che alterino in misura morfologicamente e paesaggisticamente percepibile l'unità paesistica dei luoghi.

d) ZONA AGRICOLA PART-TIME (I4) - zona prevalentemente destinata all'attività agricola di tipo part-time nella quale devono rimanere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la zona in rapporto al contesto paesistico;

- non sono ammesse le attività incompatibili quali: industrie; allevamenti di animali (ad esclusione di quelli di bassa corte per uso personale); depositi di qualsiasi genere e tipo a cielo aperto insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici; le attività comunque nocive e pericolose;

- sono ammessi:

- il recupero degli edifici esistenti con ampliamento "una tantum" nei limiti di cui al successivo comma da destinare all'uso residenziale, solo per i manufatti regolarmente autorizzati aventi una Sul minima di mq. 60;
- l'ampliamento "una-tantum" degli edifici isolati residenziali esistenti fino ad un massimo di 150 mq. di superficie utile lorda per unità immobiliare, qualora non rivestano significato storico, architettonico e documentario. Per gli edifici privi di valore è ammessa la demolizione con ricostruzione all'interno dello stesso fondo a parità di Sul nei casi in cui essa risulti superiore a mq. 150;
- gli annessi agricoli, ai sensi della LR 64/95;
- le attività agrituristiche ai sensi delle vigenti leggi;
- la creazione di strutture di supporto alle attività agricole per la vendita di prodotti agroalimentari, per la difesa del suolo, per il ripristino ed il mantenimento dell'assetto idro-geologico, per la valorizzazione degli ambienti, per la rinaturalizzazione di aree, nonché quelli volti alla realizzazione di interventi pubblici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- è ammessa la realizzazione di un deposito comunale a cielo aperto per bombole Gpl in zona distante almeno ml. 1000 dalle abitazioni, opportunamente recintata con siepe e alberature di filtro d'alto fusto, di superficie massima mq. 200;
- attività sportive e ricreative compatibili (quali attività di maneggio, ecc.) con edificazioni limitate al rispetto delle normative igienico sanitarie;
- le attività agricole ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia;

e) VINCOLI SPECIFICI - - fasce di rispetto stradali:

- indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole del regolamento urbanistico, sono dimensionate nel rispetto del D.I. n.1404 dell'1.4.1968 e dal nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione delle strade urbane ed

extraurbane. Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, che hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.I. (anche in relazione alla circolare del Ministero LL.PP. n.5980/70) può essere ridotta a m.10,0, previo parere dell'Ufficio Comunale competente;

- nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi:
  - impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale ed in quanto non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di ml.6,00;
  - la costruzione di impianti di distribuzione del carburante, localizzati, ai sensi dell'Art. 5 del Piano Strutturale lungo la Via di Scorrimento. Per tali impianti dovranno essere rispettate le norme di legge vigenti e comunque le seguenti disposizioni:
    - distanza minima di ml. 500 da altre stazioni di servizio sullo stesso lato della via e di ml. 250 su lati opposti;
    - distanze minime di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale ml. 10,0;
    - distanze minime da incroci stradali: ml. 75,0;
    - altezza massima delle strutture: ml. 6,00 con un solo piano;
    - Uf<0,10 mq/mq, salvo pensiline fino a un max di mq. 300 di Superficie coperta;
    - per le stazioni di servizio esistenti ricadenti -anche parzialmente- nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili gli interventi di ristrutturazione nei limiti di distanza minima dai manufatti, di altezza e rapporto di copertura di cui sopra;
  - sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 9;

- elettrodotti:
  - nelle aree interessate dal passaggio di elettrodotti si applicata una fascia i rispetto misurata a partire dal limite esterno dei cavi, ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23/04/92, art.5. Le linee con potenze inferiori a 132 kV risulteranno assoggettate alle disposizioni del D.M.LL.PP. del 19/01/91. Per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce sono ammessi gli interventi fino alla Ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 9, purché a distanza non inferiore a quella prescritta per legge, anche in deroga alle specifiche norme di zona;

- cimitero:

- nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale, disciplinata dalla legislazione vigente, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde, opere di urbanizzazione primaria e servizi di carattere precario e di facile rimozione. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 9;

- nelle aree interessate al passaggio del metanodotto devono essere rispettate le distanze di legge. Sono ammessi gli stessi interventi dell'elettrodotto.

ART. 21
SALVAGUARDIA DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

1. Ogni progetto edilizio deve prevedere la sistemazione del giardino, con la rilevazione su apposita planimetria, corredata da documentazione fotografica, delle zone alberate. I progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni delle specie esistenti e di tutte le opere di sistemazione previste, in particolare:

- gli interventi riguardanti il suolo dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;
- le alberature dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria, nella quale saranno inoltre riportate le circonferenze del tronco rilevate a cm 100 dal colletto ed il loro stato fitosanitario;

2. Gli interventi, anche a carattere manutentorio, nei parchi e nei giardini storici esistenti di valore ambientale, facenti parte dello statuto dei luoghi di cui all'art. 8 del piano strutturale e riportati nella tavola del regolamento urbanistico con apposita simbologia, devono conservare/ripristinare le originarie caratteristiche. Potrà essere autorizzato lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto redatto da un tecnico esperto in materia, ai soli fini di garantire la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.

3. Nei giardini privati, nelle aree di completamento e nelle aree libere di valenza ecologica, dovranno essere conservate le essenze arboree esistenti di alto fusto (pini, lecci, palme). Nelle aree libere dovranno essere poste a dimora nuovi alberi di alto fusto nella misura minima di 2 piante ogni 100 mq di superficie non coperta, oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 mq di superficie non coperta. La scelta delle essenze per le alberature di alto fusto deve avvenire al minimo dell'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Le piante d'alto fusto messe a dimora non devono essere di altezza inferiore a ml. 2-2,50.

4. Nelle sistemazioni ambientali dei giardini privati sono ammesse la costruzione di tukul o gazebo con copertura di paglia in forma tonda o a lati uguali inscrivibili in un cerchio di superficie max. mq. 25 purché, nel complesso sia rispettato l'indice di permeabilità come previsto nell'allegato A (per le Utoe che non sono indicate si applicano gli indici di quelle adiacenti). Per quelli con lotto > di mq. 1.500 è ammessa la costruzione di piscine.

5. Nel caso di abbattimento di alberi d'alto fusto essi dovranno essere ripiantumati ai sensi del vigente regolamento comunale in materia. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali. Le distanze delle alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'art.892 del Codice Civile.

6. L'abbattimento di alberature su suolo pubblico è consentito solo in caso di pubblica utilità, interesse pubblico o pericolo. L'abbattimento di alberature su aree private è consentito, previo nulla osta comunale, per motivate ragioni (pericolo, danni a strutture, linee telefoniche, elettriche ecc.).

7. E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinarle con scarichi o discariche improprie. Qualora essenze arboree vengano inglobate in un conglomerato nella fase di sistemazione di un

marciapiede o di un'area cortilizia, la superficie scoperta attorno alla pianta non può essere inferiore ad un metro quadro.

8. Gli scavi per la posa in opera delle fondamenta di nuove strutture edili e di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da rispettare le alberature esistenti e da non comprometterne gli apparati radicali.

9. E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologie in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti.

10. Il rispetto delle presenti prescrizioni è condizione necessaria per il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità.

11. Nei progetti relativi alla realizzazione di servizi di quartiere e delle attrezzature di tipo urbano-territoriale, dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli con essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche.

12. Vista la Legge n.384 del 27/04/1978 a salvaguardia dei portatori di handicap e non vedenti è fatto obbligo ai proprietari di piante i cui rami sporgono sui marciapiedi ad altezze inferiori a m.2,0 da terra, di provvedere al taglio delle cime che sporgono oltre la recinzione.

13. Lungo le strade primarie deve essere prevista una specifica zona da attrezzare con alberature, ai fini della riduzione e mitigazione degli impatti conseguenti il traffico motorizzato. Tali interventi comprendono:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo delle eventuali opere di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando essenze di latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona.

ART. 22
NORMA TRANSITORIA

1. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data anteriore l'adozione del Regolamento Urbanistico rimangono valide fino alle scadenze previste dalla vigente legislazione. Decorsi i termini di validità delle concessioni o autorizzazioni, alle nuove istanze si applicheranno le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico purché non in contrasto con il Piano strutturale.

2. Le zone sottoposte a piani urbanistici attuativi di ERP o lottizzazioni convenzionate in corso di attuazione sono confermate anche dopo i termini di validità della concessione.

TITOLO VII
GLOSSARIO

ART. 23
GLOSSARIO E ALTRE DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1. Indici urbanistici:

St = Superficie territoriale: è la superficie perimetrata nelle planimetrie del regolamento urbanistico, nella quale gli interventi urbanistico-edilizi si attuano mediante Piano attuativo. Comprende le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie del regolamento urbanistico. La St è misurata al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

Sf = Superficie fondiaria: è la superficie dell'area utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade pubbliche o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; contigua alla costruzione e non frazionata, nè a cavallo di spazi o di aree pubbliche.

Ut = Utilizzazione territoriale (Sul/St): è la massima superficie utile (Sul), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St).

Uf = Utilizzazione fondiaria (Sul/Sf): è la massima superficie utile (Sul) espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

It = Indice di fabbricabilità territoriale (Vm/St): è il volume massimo (Vm), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (Vm/Sf):è il volume massimo (Vm) espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Ui = Unità Immobiliare: consiste in un locale o insieme di locali dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico (strada, piazza, ecc.), oppure da uno spazio d'uso comune (cortile, scala, ballatoio, ecc.).

Uti = Unità Tipologica: è così definito un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura, o comunque una costruzione/edificio, realizzato o trasformato con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

Umi = Unità minima di intervento: corrisponde alla particella di superficie fondiaria all'interno della quale ogni trasformazione edilizia deve essere definita con progetto unitario esteso a tutto l'immobile/i esistenti edificati nella particella/e stessa/e. Le Umi coincidono con i lotti edificabili come individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del regolamento urbanistico; negli altri casi coincidono con la proprietà del lotto alla data di pubblicazione sul Burt del P.S. ad esclusione delle strade pubbliche e private. Nell'ambito della zona del centro di antica formazione l'Umi (fatto salvo specifica indicazione grafica nella tavola del regolamento urbanistico) coincide con la unità tipologica (Uti).

Ip = Indice di permeabilità: è il rapporto massimo tra la somma di tutte le superfici coperte permeabili e la superficie fondiaria.

2. Indici edilizi:

Sul = Superficie utile lorda: viene calcolata ai fini ai fini degli interventi di ristrutturazione urbanistica (Art. 10), di nuova edificazione convenzionata (Art. 15), nella nuova edificazione in genere e negli interventi di sopraelevazione. Essa comprende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra delimitati dal perimetro esterno delle murature, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione:

a) dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tali per mezzo di atto pubblico);
b) dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota inferiore al 10% della superficie utile lorda complessiva (Sul) ammessa;
c) dei balconi, delle terrazze, delle logge, delle terrazze con altezza da terra non superiore a cm. 80 e le pensiline a sbalzo qualora abbiano una profondità non superiore a m.1,80 misurata dal filo esterno; le coperture piane, i lastrici solari (praticabili e non), i cornicioni di gronda e di ogni altro sporto purché <= a cm.50;
d) dei sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m.1,40, misurata al punto di intersezione tra il solaio di copertura e il filo interno del muro perimetrale;
e) i volumi tecnici di cui alla successiva definizione Vt;
f) dei piani interrati. Sono tali quelli che hanno l'estradosso del solaio al di sotto della quota cm 70,0 (cm. 90,0 per gli alberghi) del terreno sistemato purché destinati a servizi accessori e/o garage privati;
g) delle strutture e/o degli impianti, smontabili, aperti utilizzabili per parcheggio, i tukul o gazebo di cui al precedente Art. 23 e dei garage interrati di uso pubblico;
h) dei soppalchi costituenti elementi di arredo, aventi altezza libera da pavimento a soffitto inferiore a ml.2,40.

Sc = Superficie coperta: la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (Sul) dell'edificio, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio, le superfici dei porticati, i volumi aggettanti, nonché le tettoie e le pensiline con sporgenze o larghezze superiori a m.1,80;

Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)x100: il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Hm = Altezza massima del fabbricato: l'altezza massima del fabbricato è l'altezza della sua gronda più alta o, nel caso di copertura piana, del solaio o del lastrico solare più alto. Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici (quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, ciminiere, silos, ecc.), i volumi tecnici degli ascensori, i terminali di scale, i camini, i locali per impianti tecnologici, le antenne, i campanili e strutture similari, gli elementi decorativi. L'Hm del fabbricato si misura dalla quota 0,00 del terreno sistemato e, comunque, non superiore rispetto al colmo stradale, fino al punto di intersezione tra il solaio di copertura ed il filo esterno del muro perimetrale.

Np = Numero piani: ai fini dell'applicazione dei limiti stabiliti dalla disciplina del regolamento urbanistico, l'altezza degli edifici può essere espressa anche in piani. Se espressa in piani è definita come il numero di piani utili fuori terra, conteggiati in corrispondenza alla porzione in cui l'edificio ha maggiore altezza.

Vt = Volumi tecnici: devono intendersi per volumi tecnici, ai fini del calcolo della Sul ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico ecc.) nonché gli spazi totalmente interrati di cui al precedente punto Sul. Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe, impianti tecnici: scambiatori di calore, caldaie e simili. Quanto sopra nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalla C.M. n.2474 del 31.1.1973. Per i locali caldaia è consentita la costruzione di appositi vani pari al 5% della Sul dell'edificio e, comunque, non oltre mq. 10.

Vm = Volume massimo del fabbricato: è pari alla somma delle superfici coperte dei vari piani per le rispettive altezze, ivi compresi i solai e zoccolature.

Soppalco: si intende la superficie aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso esistente mediante l'interposizione di una struttura portante orizzontale, che non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie da soppalcare. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto è considerato a sé stante;

Tetti: la pendenza massima delle falde dei tetti non può superare il 33%.

3. Distanze:

a) per la distanza tra edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e gli elementi decorativi di sporgenza minore a ml. 1,50 e le terrazze aperte su tre lati) e l'edificio prospiciente;

b) le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto che determini Sc, dai confini di zona o sottozona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali e da altri edifici, sono stabilite nelle norme di zona e/o nelle planimetrie del regolamento urbanistico;

c) non è ammesso costruire balconi, scale, tettoie, porticati e pensiline alla distanza inferiore a mt.3,00 da confini di proprietà e stradali;

d) la disciplina sulle distanze di competenza comunale (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:
- ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.);
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.);
- alle strutture di arredo urbano (chioschi, tukul/gazebi, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.);
- ai volumi tecnici;
- pensiline e box a blocco al servizio di strutture stradali;
- alle strutture di sostegno di pergolati.

4. Non possono essere utilizzate aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti anche se successivamente frazionate. Non è ammesso asservire aree aventi

diversa destinazione di zona, né trasferire indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

5. Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura di altezza max. ml. 1,00 con sovrastante rete metallica o cancellata in ferro per una altezza max. complessiva da terra di ml. 2,20. Le recinzioni dovranno rispettare i limiti delle unità minime di intervento previste dal Regolamento Urbanistico e per motivi di sicurezza della circolazione dovranno rispettare gli allineamenti, arretramenti ed adeguati smussi angolari preventivamente assegnati dagli organi tecnici del Comune e, comunque, nel rispetto delle disposizioni del nuovo Codice della strada di cui al D.L.vo n.285/92 e successive modifiche e relativo regolamento di esecuzione.

ALLEGATI
&
TABELLE

TABELLA A

INDICI URBANISTICO ED EDILIZI PER UTOE E ZONE

1. Ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria delle unità minime di intervento comprese all'interno delle zone di consolidamento si applicano gli indici urbanistico ed edilizi calcolati per "utoe" che definiscono, per tipologia dimensionale del lotto, il rapporto di copertura (Rc), l'utilizzazione fondiaria massima (Uf) e la Superficie utile lorda massima (Sul). Quest'ultima prevale sull'indice di utilizzazione fondiaria previsto solo nel caso in cui l'Uf sia maggiore della Sul.

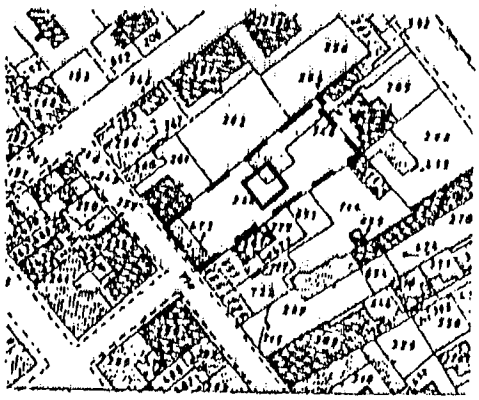
2. Tabella degli indici urbanistico ed edilizi per la tipologia villa monofamiliare:

utoe n°	Lotto mq. 500-700			Lotto mq. 701-900			Lotto mq. 901-1200			Lotto mq. 1201-1500		Lotto mq. > di 1500	
	Rc%	Uf	Sul	Rc%	Uf	Sul	Rc%	Uf	Sul	Rc%	Sul	Rc%	Sul
5	20	0,30	180	17	0,26	200	15	0,22	240	15	300	12	360
6	20	0,29	170	17	0,25	200	15	0,23	250	15	300	12	360
7	20	0,30	180	17	0,26	220	15	0,25	260	15	300	12	360
8	20	0,28	170	17	0,25	190	15	0,22	230	15	300	12	360
10	20	0,30	180	17	0,26	190	15	0,22	230	15	300	12	360
11	22	0,30	180	17	0,26	230	15	0,26	280	15	300	12	360
12	20	0,27	170	17	0,23	180	15	0,22	250	15	300	12	360
13	Sugli edifici esistenti B2 si applica la disciplina delle zone di mantenimento di tipo B. Per i lotti edificabili B5 > di mq. 1200 si applicano gli indici della presente tabella A. Per il lotto edificabile B5 su V.Barsanti angolo V.Matteotti è prevista una costruzione con tipologia a villa monofamiliare in aderenza al fabbricato esistente come indicato nella Tav.N.2 del R.U. con una Sul max. di mq. 220; 2 piani; H non superiore a quella dell'edificio in aderenza.												
14	22	0,30	180	17	0,30	230	15	0,26	270	15	300	12	360
16	20	0,30	180	17	0,26	230	15	0,23	250	15	300	12	360
VAIA-NA	22	0,30	180	17	0,26	210	15	0,24	240	15	300	12	360

3. Devono inoltre essere rispettate le seguenti ulteriori disposizioni:
   - Np = 2;
   - Hm = 7,00 ml.;
   - Ip = 25%;
   - distanze da strade e confini = ml. 5,00;
   - l'indice urbanistico ed edilizio, quando è applicato agli edifici esistenti con tipologia a villa bifamiliare, è incrementato del 20% per lotti compresi tra 500 e 700 mq.; del 15% per gli altri lotti;
   - la sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'Art. 23.

ALLEGATO B

ELENCO DEGLI INTERVENTI DI SOSTITUZIONE



— — — limite della zona di intervento

□ edificio di progetto

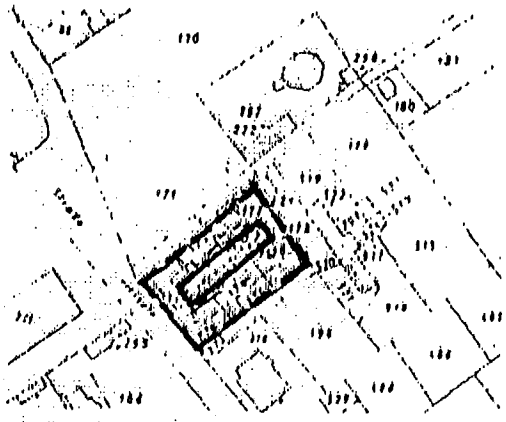
INTERVENTO N. 1

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,6
- Rc. max. = 30%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;

- Tipologia = villa bifamiliare



— — — limite della zona di intervento

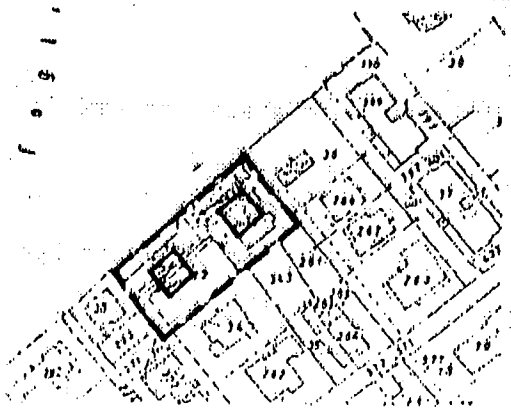
□ edificio di progetto

INTERVENTO N. 2

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,85
- Rc. max. = 45%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = schiera



— — — limite della zona di intervento

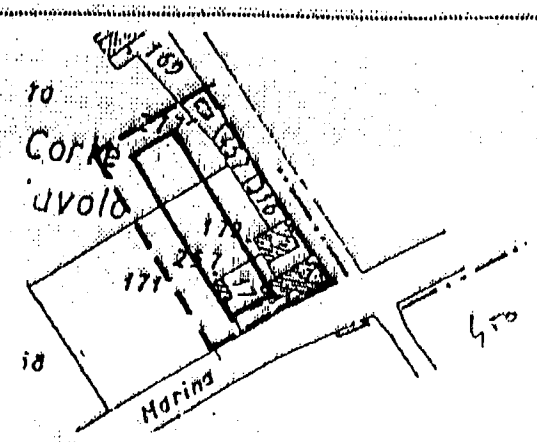
□ edificio di progetto

INTERVENTO N. 3

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,80
- Rc. max. = 40%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = villa bifamiliare



— — — limite della zona di intervento

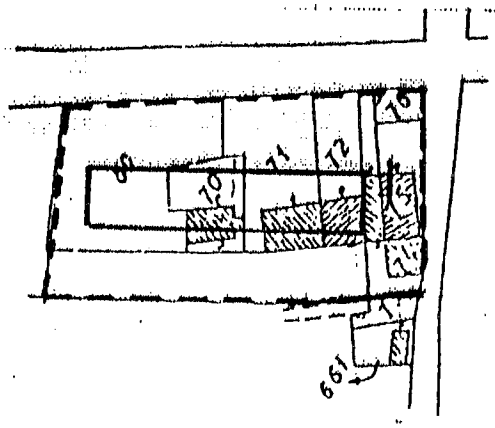
☐ edificio di progetto

INTERVENTO N. 4

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,38
- Rc. max. = 22%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 20 da V.Vico;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = schiera



— — — limite della zona di intervento

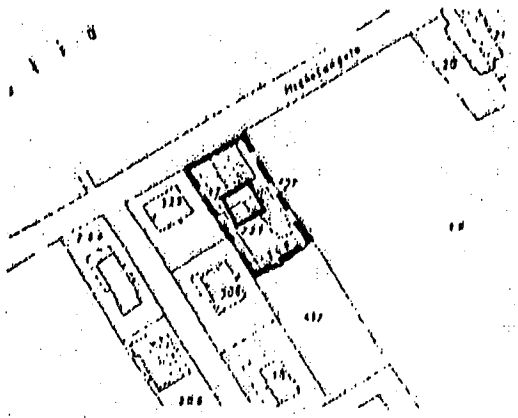
☐ edificio di progetto

INTERVENTO N. 5

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,6
- Rc. max. = 30%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = schiera.



— — — limite della zona di intervento

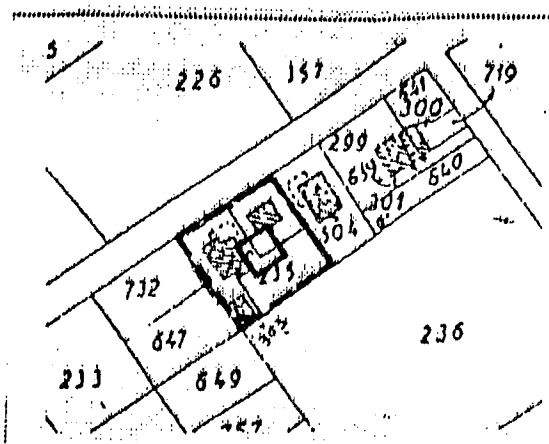
☐ edificio di progetto

INTERVENTO N. 6

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,52
- Rc. max. = 30%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = da codice civile;
- Tipologia = villa bifamiliare



— — — limite della zona di intervento

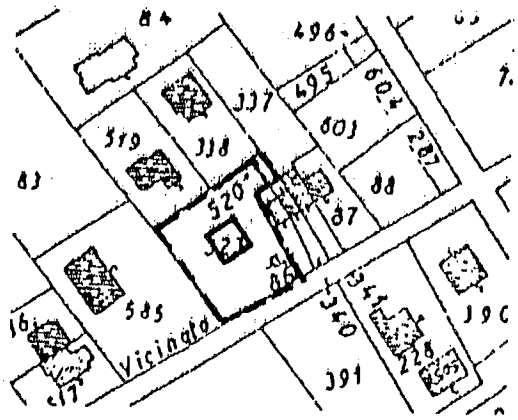
□ edificio di progetto

INTERVENTO N. 7

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,40
- Rc. max. = 23%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = villa bifamiliare



— — — limite della zona di intervento

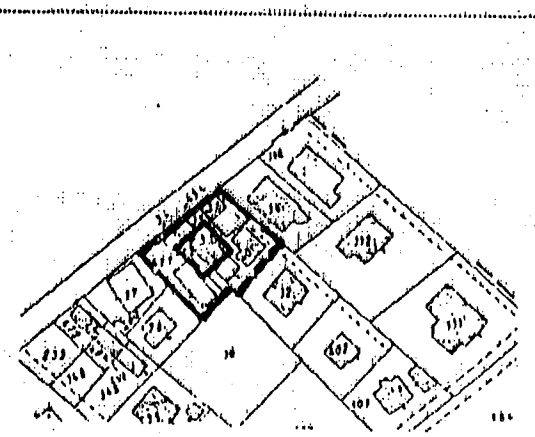
□ edificio di progetto

INTERVENTO N. 8

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,50
- Rc. max. = 27%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = villa bifamiliare



— — — limite della zona di intervento

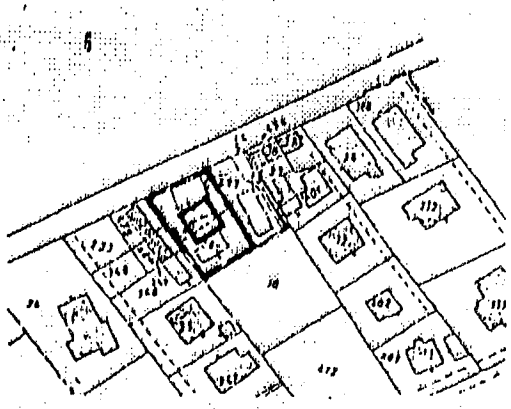
□ edificio di progetto

INTERVENTO N. 9

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,80
- Rc. max. = 40%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 3,00;
- distanza dai confini = da codice civile;
- Tipologia = palazzina plurifamiliare con max due alloggi per piano;



— — — limite della zona di intervento

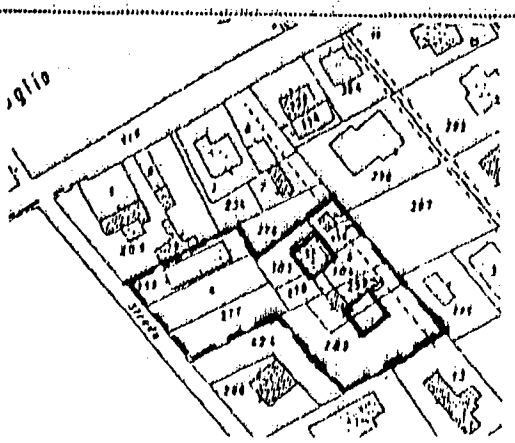
□ edificio di progetto

INTERVENTO N. 10

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,60
- Rc. max. = 45%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 3,00;
- distanza dai confini = da codice civile;
- Tipologia = villa bifamiliare



— — — limite della zona di intervento

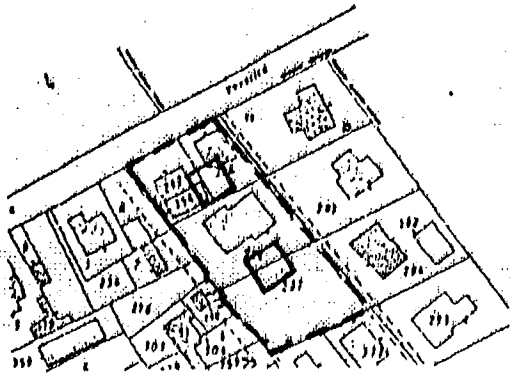
□ edificio di progetto

INTERVENTO N. 11

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,35
- Rc. max. = 15%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = n° 2 villa bifamiliare



— — — limite della zona di intervento

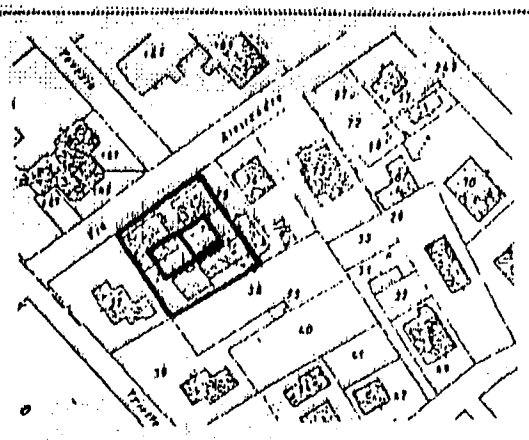
□ edificio di progetto

INTERVENTO N. 12

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,60
- Rc. max. = 35%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = n° 2 villa bifamiliare



limite della zona di intervento

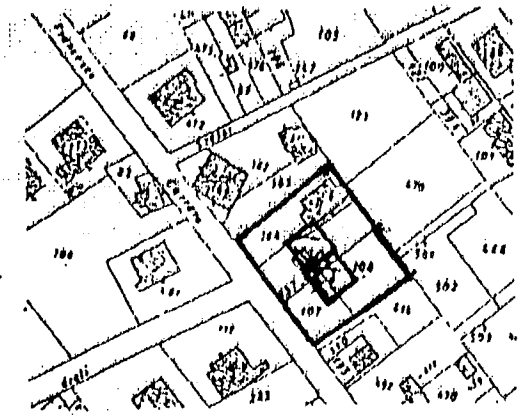
edificio di progetto

INTERVENTO N. 13

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 1,0
- Rc. max. = 40%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = n. 2 villa bifamiliare / palazzina max 4 alloggi



limite della zona di intervento

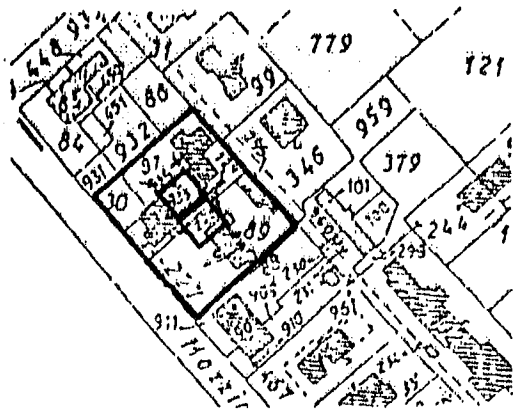
edificio di progetto

INTERVENTO N. 14

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,55
- Rc. max. = 30%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = n° 2 villa bifamiliare



limite della zona di intervento

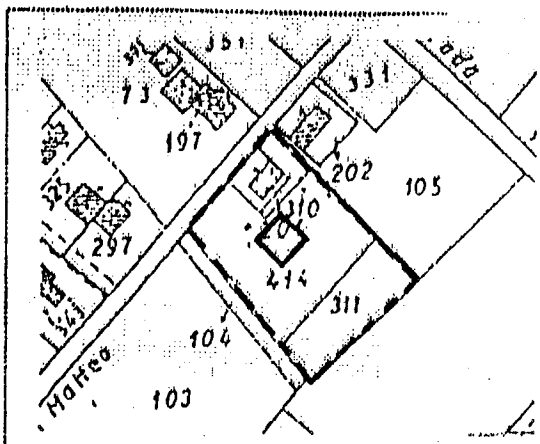
edificio di progetto

INTERVENTO N. 15

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,35
- Rc. max. = 30%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = n° 2 villa bifamiliare



— — — limite della zona di intervento

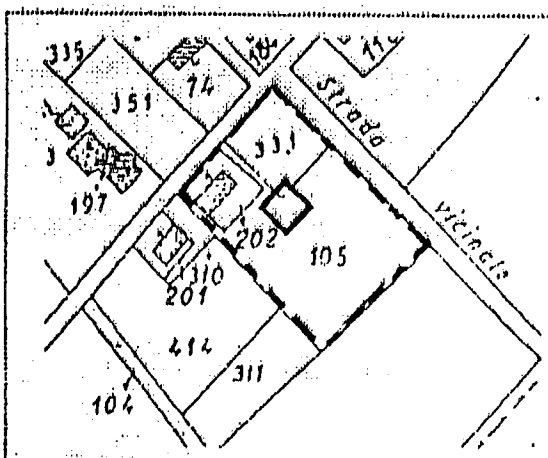
□ edificio di progetto

INTERVENTO N. 16

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,16
- Rc. max. = 12%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = villa bifamiliare



— — — limite della zona di intervento

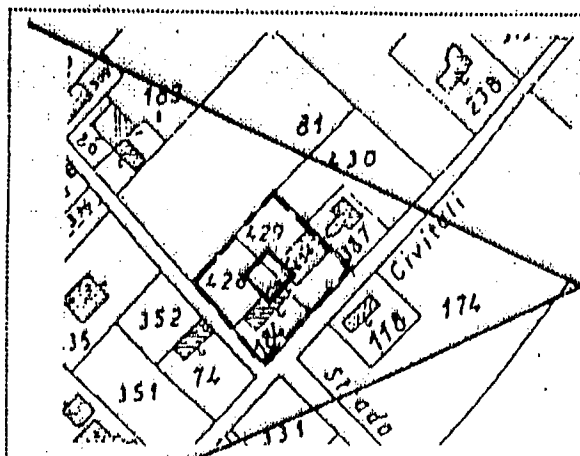
□ edificio di progetto

INTERVENTO N. 17

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,22
- Rc. max. = 13%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = villa bifamiliare



— — — limite della zona di intervento

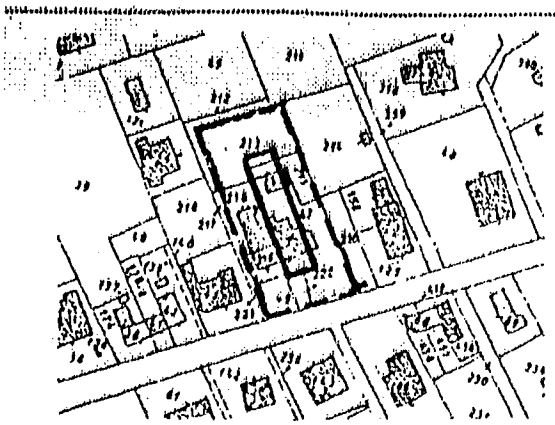
□ edificio di progetto

INTERVENTO N. 18

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,33
- Rc. max. = 18%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = villa bifamiliare



limite della zona di intervento

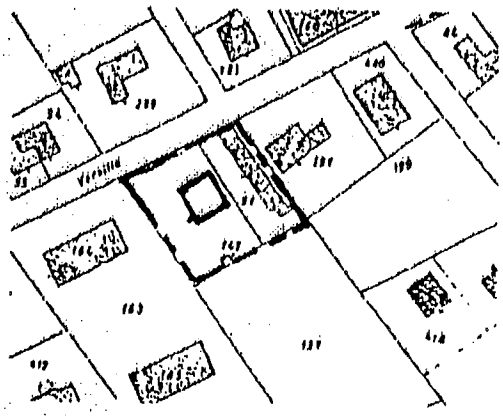
edificio di progetto

INTERVENTO N. 19

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,50
- Rc. max. = 26%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = schiera



limite della zona di intervento

edificio di progetto

INTERVENTO N. 20

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;

b) indici urbanistico ed edilizi:

- U.f. = 0,30
- Rc. max. = 17%
- H max. = 7,0 ml.;
- Np = 2;
- distanza da strada = ml. 5,00;
- distanza dai confini = ml. 5,00;
- Tipologia = villa bifamiliare

ALLEGATO C

ELENCO DEGLI INTERVENTI DI INTEGRAZIONE URBANA

N°	Mq. della superficie dell'intera unità minima di intervento (1)	Dimensione massima degli interventi edilizi nell'area di edificazione privata e tipologie edilizie previste			Tipologia di servizio prevista nell'area da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione per soddisfare le esigenze di standard urbanistici comunali
		Sul max. edificabile	Mq. Lotto minimo edificabile	N° ville tipologia monofam.	
1	6.600	900	1.200	3	Parcheggio e verde pubblico
2	4.800	550	1.100	2	Parcheggio
3	10.000	1.000	1.000	4	Parcheggio
4	3.726	450	900	2	Parcheggio e verde pubblico
5	5.740	675	900	3	Verde pubblico
6	7.100	825	1.100	3	Verde pubblico
7	11.840	1.200	1.300	4	Verde pubblico
8	7.750	900	1.200	3	Verde pubblico
9	6.090	750	1.000	3	Parcheggio e verde pubblico
10	2.200	250	1.000	1	Parcheggio
11	7.210	825	1.100	3	Verde pubblico
12	15.300	1.800	1.200	6	Verde pubblico nella particella catastale n°23 di circa mq. 5.480; parcheggio di circa mq. 2.170 nell'area di Via Ferrucci/Via Carena
13	6.300	750	1.000	3	Verde pubblico

(1) per il calcolo della superficie, quando questa coincide con la particella catastale, fa fede il valore catastale;

(2) al fine di consentire una divisione ordinata ed omogenea dei lotti è ammessa una tolleranza in più o in meno del 3% della superficie.

ALLEGATO D

ZONE DI RICOMPOSIZIONE URBANA

Le zone di Ricomposizione urbana sono suddivise in Unità minime di intervento[1] nelle quali sono previste le seguenti operazioni urbanistiche ed edilizie:

1) località Caranna

- Umi N° 1
  - St = mq. 6.400;
  - Ut = 0,11;
  - Sul max = mq. 720;
  - Lotto minimo edificabile = mq. 1.500;
  - Tipologia = villa monofamiliare; Hm = 7,0; Np = 2; distanze da strade e confini = ml. 5,0;
  - N° unità immobiliari = 2;
  - Destinazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune, pari al 50% dell'intera St, per le opere di urbanizzazione = verde di quartiere e viabilità;
- Umi N° 2
  - St = mq. 6.300;
  - Ut = 0,11;
  - Sul max = mq. 720;
  - Lotto minimo edificabile = mq. 1.500;
  - Tipologia = villa monofamiliare; Hm = 7,0; Np = 2; distanze da strade e confini = ml. 5,0;
  - N° unità immobiliari = 2;
  - Destinazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune, pari al 50% dell'intera St, per le opere di urbanizzazione = verde di quartiere e viabilità;
- Umi N° 3
  - St = mq. 14.200;
  - Ut = 0,10;
  - Sul max = mq. 1.080;
  - Lotto minimo edificabile = mq. 1.500;
  - Tipologia = villa monofamiliare; Hm = 7,0; Np = 2; distanze da strade e confini = ml. 5,0;
  - N° unità immobiliari = 3;
  - Destinazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune, pari al 50% dell'intera St, per le opere di urbanizzazione = parcheggio pubblico, viabilità e centro di quartiere;
- Umi N° 4
  - St = mq. 6.400;
  - Ut = 0,11;
  - Sul max = mq. 720;
  - Lotto minimo edificabile = mq. 1.500;
  - Tipologia = villa monofamiliare; Hm = 7,0; Np = 2; distanze da strade e confini = ml. 5,0;
  - N° unità immobiliari = 2;
  - Destinazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune, pari al 50% dell'intera St, per le opere di urbanizzazione = parcheggio pubblico, viabilità e centro di quartiere;

---

1 PER IL CALCOLO ESATTO DELLA ST FA FEDE IL VALORE CATASTALE

Stralcio della planimetria catastale in scala 1:2.000

Perimetro delle Unità minime di intervento

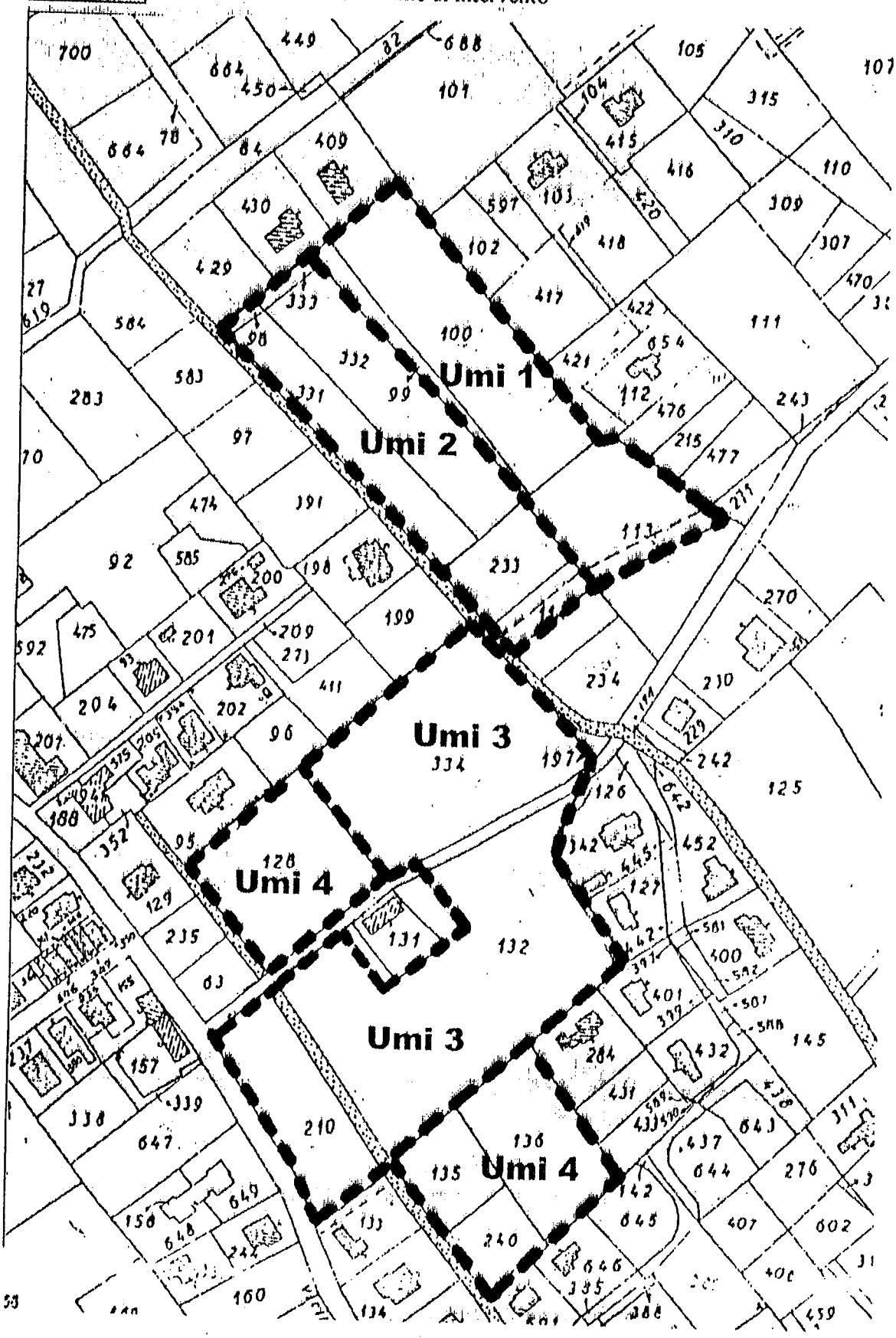


Tavola dell'assetto morfologico degli insediamenti e delle destinazioni d'uso delle aree per standard urbanistici in scala 1:2.000

Perimetro della zona di R.U.

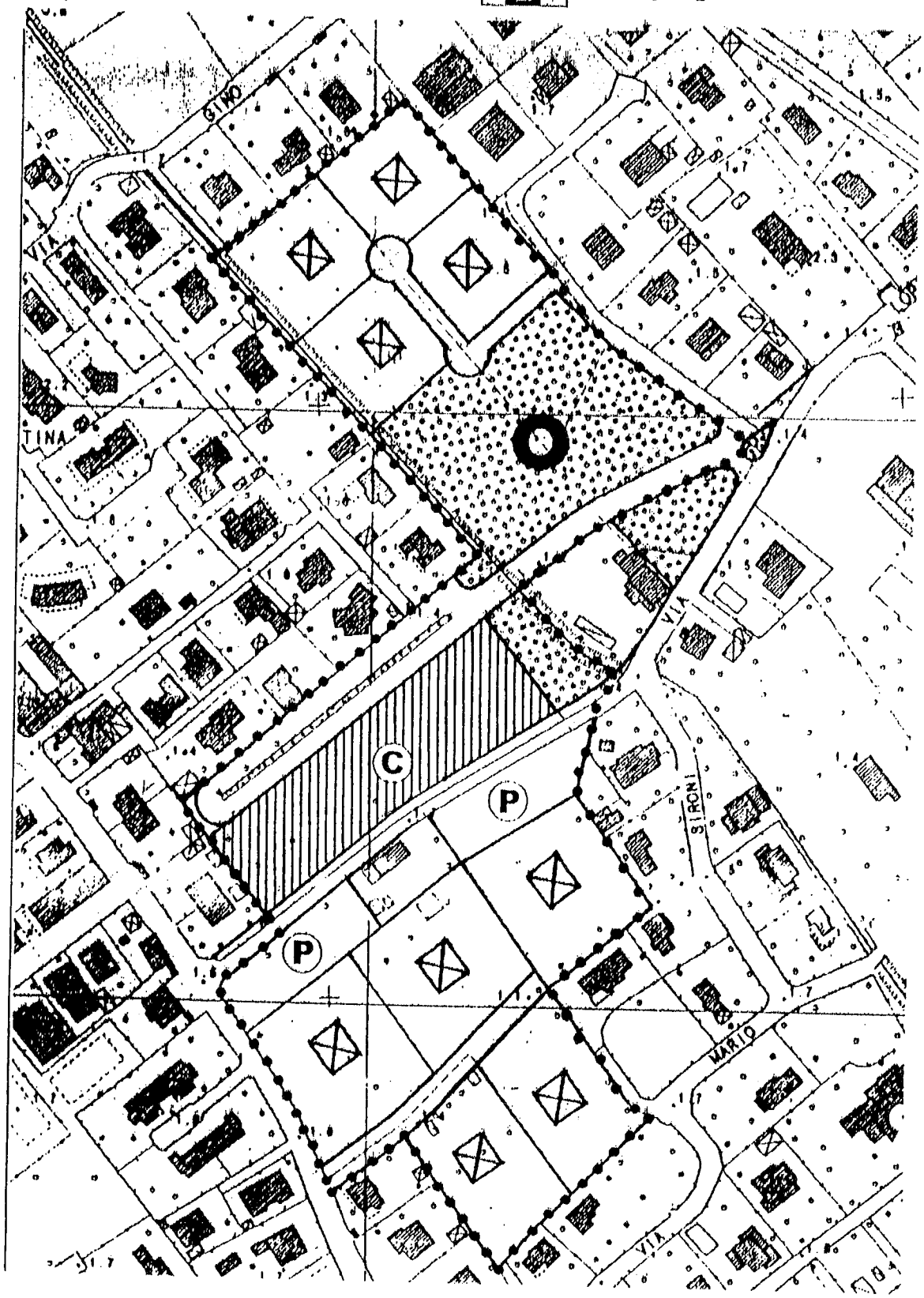
Strade e allargamenti stradali

Parcheggio pubblico

Verde pubblico

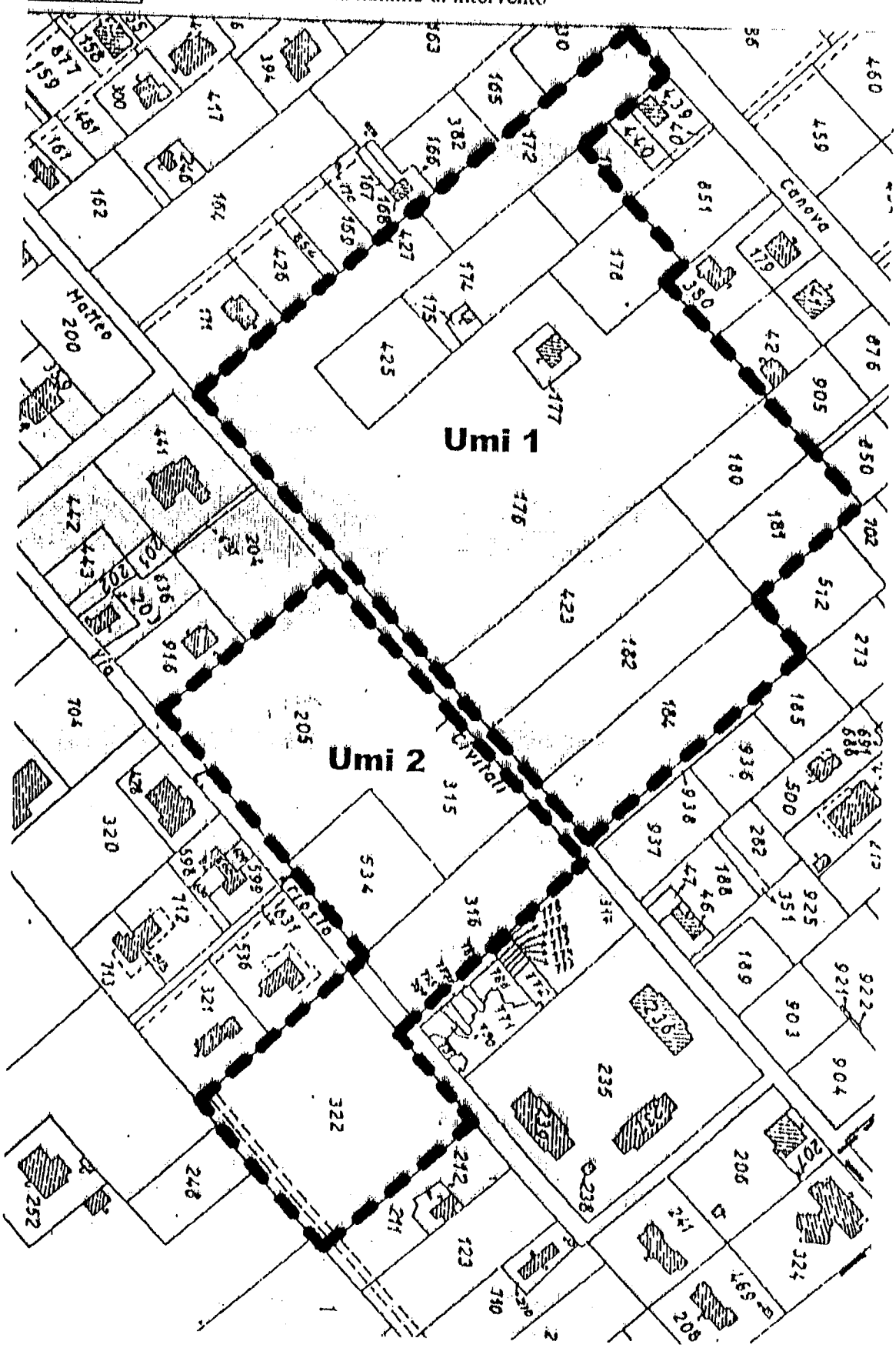
Centro di quartiere Uffici comunal

Villa tipologia monofamiliare



Stralcio della planimetria catastale in scala 1:2.000

Perimetro delle Unità minime di intervento



ORIGINALE

Tavola dell'assetto morfologico degli insediamenti e delle destinazioni d'uso delle aree per standard urbanistici in scala 1:2.000

Perimetro della zona di R.U.

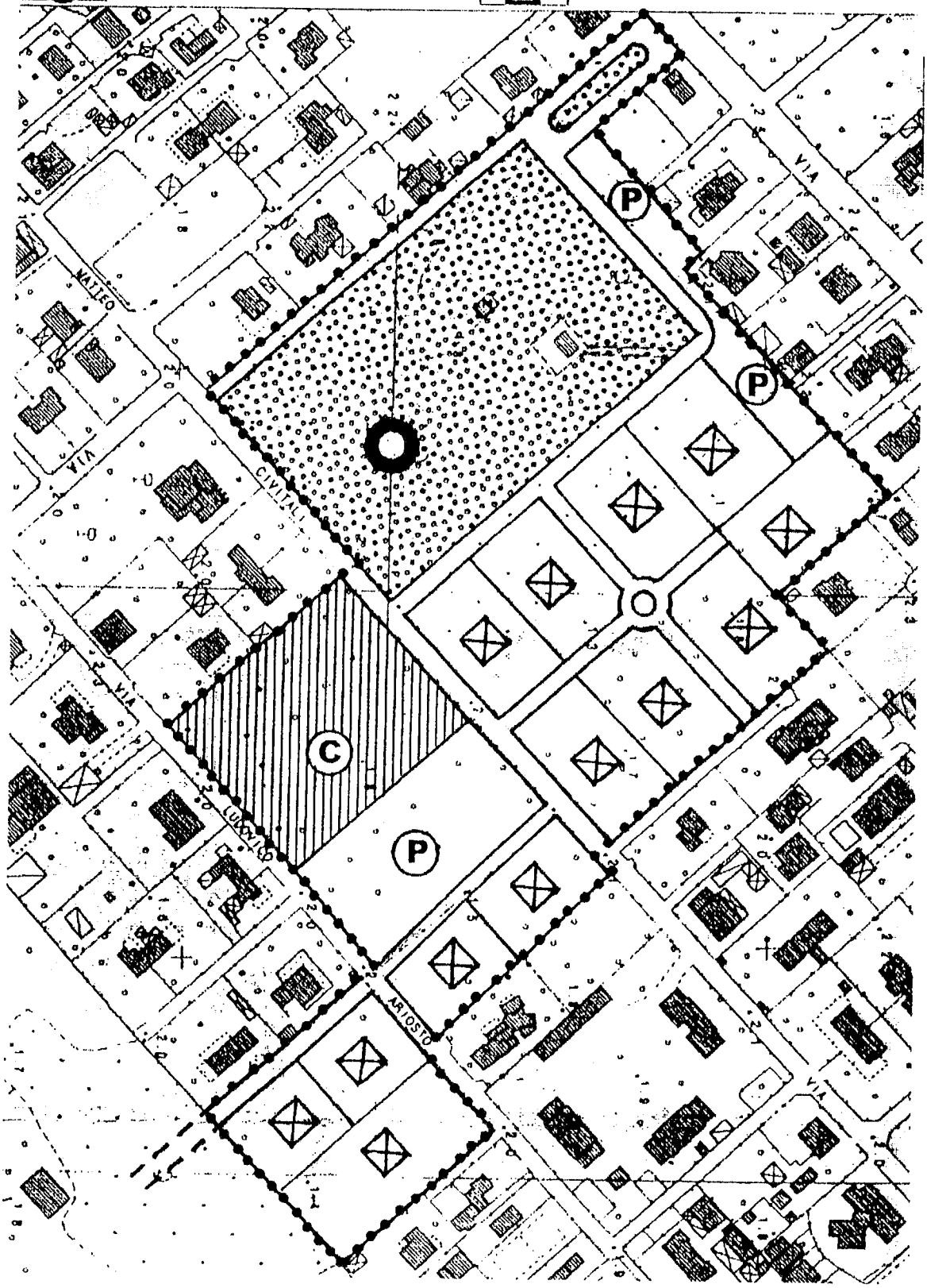
Strade e allargamenti stradali

Parcheggio pubblico

Verde pubblico

Centro di quartiere Uffici comunali

Villa tipologia monofamiliare



ALLEGATO E

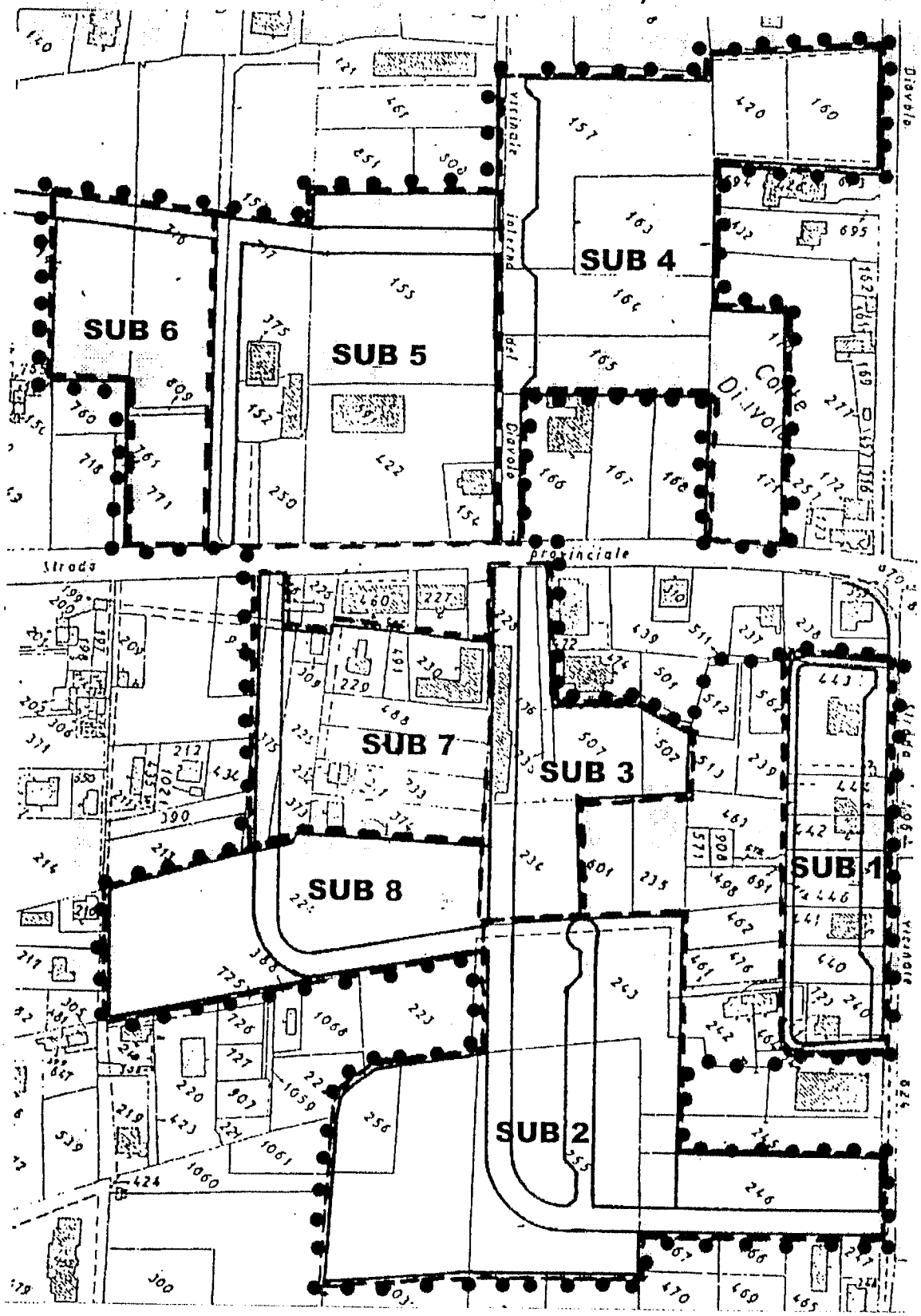
PROGETTO D'AREA DELLA VIA PROVINCIALE

(Indirizzo progettuale di massima ai fini della formazione del Piano Attuativo)

INDICI URBANISTICO ED EDILIZI PER SUB ZONE, DESTINAZIONI E VINCOLI		
Sub 1	Indici urbanistico edilizi: - superf. comparto = mq. 5.900; - Sul = mq. 2.880; Sc = mq. 1.440 - Np = 2; Hm = 8,00 ml.	Destinazioni: - A/10 - uffici e studi privati; - C/3 - attività laboratoriale; - D/5- attività direzionali
Sub 2	Indici urbanistico edilizi: - superf. comparto =mq. 22.600; - Sul = mq. 1.728; Sc = mq. 1.728; - Np = 1; Hm = 6,50 ml.; - lotto minimo = mq. 1.400.	Destinazioni: - C/3 - attività laboratoriale; - D/7 artigianato produttivo. Vincoli: - parco e parcheggio pubblico di mq. 12.000 e mq. 2.100.
Sub 3	Indici urbanistico edilizi: - superf. comparto = mq. 6.200; - Sul = mq. 800; Sc = mq. 800; - Np = 1; Hm = 6,50 ml.	Destinazioni: - D/8/A - centro commerciale. Vincoli: - parcheggio pubblico di circa mq. 700.
Sub 4	Indici urbanistico edilizi: - superf. comparto =mq. 17.000; - Sul = mq. 2.592; Sc = mq. 1.296; - Np = 2; Hm = 8,50.	Destinazioni: - A/10 - uffici e studi privati; - C/3 - attività laboratoriale; - D/5 - attività direzionali. Vincoli: - parco pubblico e parcheggio di mq. 8.000 e mq. 3.000.
Sub 5	Indici urbanistico edilizi: - superf. comparto =mq. 17.300; - Sul = mq. 3.456; Sc = mq. 3.456; - Np = 1; Hm = 6,50; - Lotto minimo = mq. 1.600	Destinazioni: - C/3 attività laboratoriale; - D/7 artigianato produttivo. Vincoli: - parcheggio pubblico per circa mq. 1.100.
Sub 6	Indici urbanistico edilizi: - superf. comparto = mq. 7.250; - Sul = mq. 1.728; Sc = mq. 1.728; - Np = 1; Hm = 6,50; - Lotto minimo = mq. 1.600	Destinazioni: - C/3 attività laboratoriale; - D/7 artigianato produttivo.
Sub 7	Indici urbanistico edilizi: - superf. comparto =mq. 9.500; - Sul = mq. 2.394; Sc = mq. 2.394; - Np = 1; Hm = 6,5 ml. - Lotto minimo = mq. 1.600	Destinazioni: - C/3 - attività laboratoriale; - D/7 - artigianato produttivo.
Sub 8	Indici urbanistico edilizi: - superf. comparto =mq. 8.500; - Sul = mq. 1.152; Sc = mq. 1.152; - Np = 1; - Hm = 6,5. - Lotto minimo = mq. 1.600	Destinazioni: - C/3 - attività laboratoriale; - D/7 - artigianato produttivo. Vincoli: - la realizzazione di parco pubblico di circa mq. 3.700.

ORIGINALE

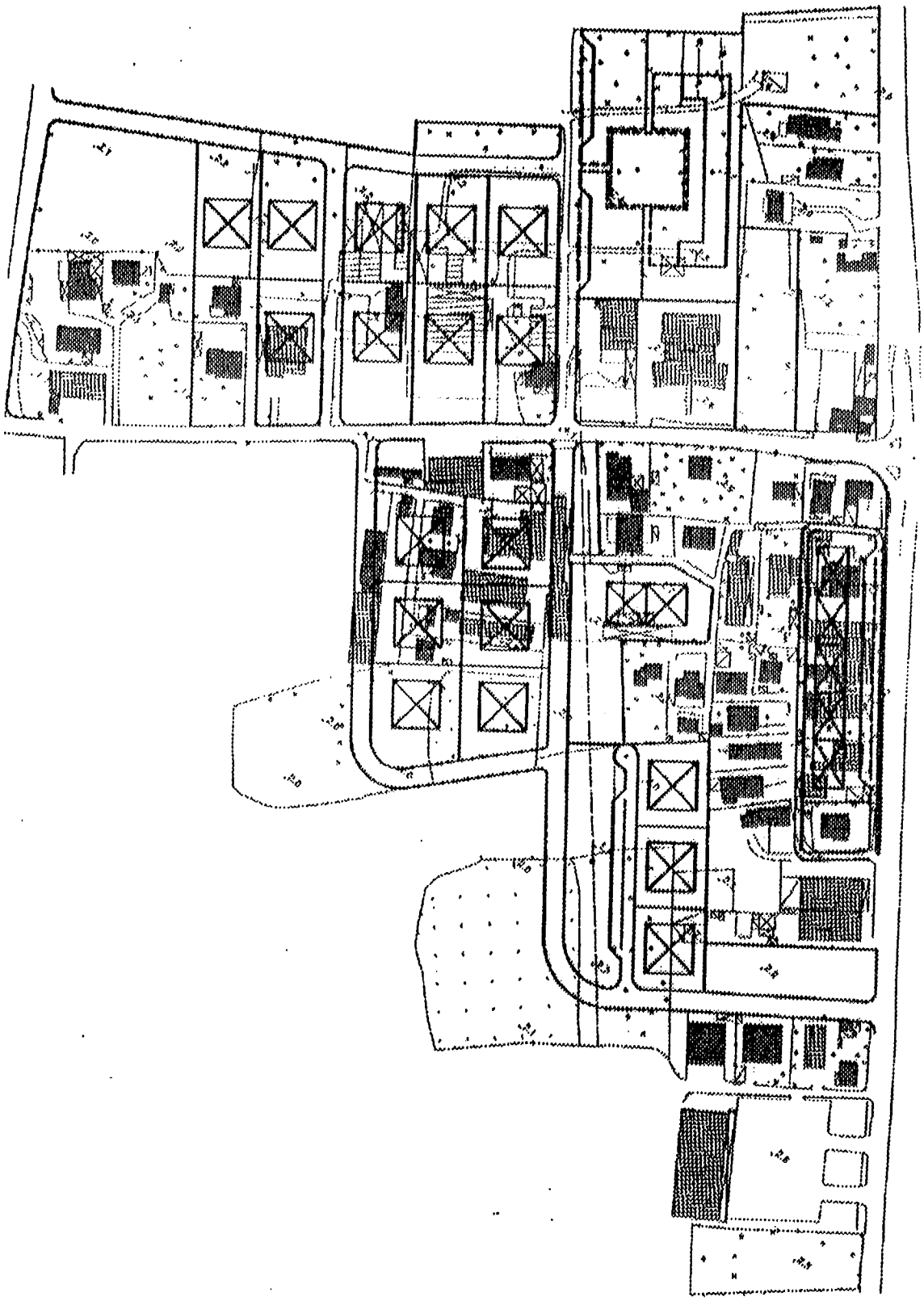
STRALCIO CATASTALE
(Riduzione dalla scala 1:2.000)



●●●●● PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO

– – – – PERIMETRO DELLE SUB ZONE DI INTERVENTO

IPOTESI DI ASSETTO MORFOLOGICO DELL'AREA DEL PROGETTO D'AREA
(Riduzione dalla scala 1:2.000)



INDICE

TITOLO I
FINALITA' E CONTENUTI

Art. 1 Elaborati del regolamento urbanistico Pag. 2
Art. 2 Articolazione del regolamento urbanistico Pag. 3
Art. 3 Strumenti di attuazione del regolamento urbanistico Pag. 4

TITOLO II
DESTINAZIONI D'USO

Art. 4 Destinazioni d'uso degli immobili e standards per parcheggi Pag. 5
Art. 5 Variazione della destinazione d'uso Pag. 10

TITOLO III
TRASFORMAZIONI FISICHE

Art. 6 Manutenzione ordinaria Pag. 11
Art. 7 Manutenzione straordinaria Pag. 12
Art. 8 Restauro Pag. 13
Art. 9 Ristrutturazione edilizia Pag. 15
Art. 10 Ristrutturazione urbanistica Pag. 17

TITOLO IV
CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI DELE ZONE E SOTTOZONE

Art. 11 Classificazione degli immobili delle zone e sottozone Pag. 19

TITOLO V
DISCIPLINA DEL CENTRO EDIFICATO

Art. 12 Criteri generali Pag. 21
Art. 13 Disciplina degli immobili A Pag. 22
Art. 14 Disciplina degli immobili B Pag. 24
Art. 15 Zone di integrazione, ricomposizione e progetto d'area Pag. 26
Art. 16 Disciplina della zona D produttiva e terziaria Pag. 30
Art. 17 Zona F per attrezzature pubbliche territoriali Pag. 36
Art. 18 Zona G urbana per servizi pubblici Pag. 40
Art. 19 Zone H verde privato Pag. 42

TITOLO VI
TUTELA DELL'AMBIENTE E VINCOLI

Art. 20 Zone I di tutela dell'ambiente Pag. 44
Art. 21 Salvaguardia del verde e delle alberature Pag. 48
Art. 22 Norma transitoria Pag. 50

TITOLO VII
GLOSSARIO

Art. 23 Glossario e altre disposizioni particolari Pag. 51

ALLEGATI & TABELLE

TABELLA A Pag. 56
ALLEGATO B Pag. 57
ALLEGATO C Pag. 64
ALLEGATO D Pag. 65
ALLEGATO E Pag. 71

=====000=====