

MARZO  
2016

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## REGOLAMENTO URBANISTICO



### *Servizio Pianificazione Urbanistica*

Elisabetta Frati

Letizia Corso

Marta Baici

Elena Fredianelli

Silvia Tedeschi

Carlo Marcoaldi

Donatella Valentino

### *Aspetti della valutazione*

Elena Fredianelli

Marta Baici

### *Assistenza cartografica*

Carlo Marcoaldi

Elena Fredianelli

Silvia Tedeschi

### *Il Dirigente*

Marco De Bianchi

### *Il Responsabile del Procedimento*

Elisabetta Frati

### *Il Garante dell'informazione e partecipazione*

Spartaco Betti

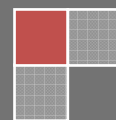


COMUNE DI  
GROSSETO

elaborato PR\_09

Stralcio NTA modificate - adozione variante normativa

DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_



## LEGENDA

~~Aaaaaaa~~ corpo delle NTA abrogate.

**Aaaaaaa** corpo delle NTA in sostituzione del testo abrogato.

## PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

## TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI

### CAPO I - CONTENUTI E ARTICOLAZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Art. 1 – Contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.
2. Esso contiene:
  - a. la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, che individua e definisce:
    - il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
    - la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato dell'edificato;
    - l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
    - le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
    - le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento;
    - l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
    - la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
    - la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio.
  - b. la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:
    - gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
    - le aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;

- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari;
- il coordinamento con la pianificazione comunale di settore, anche mediante l'individuazione delle relative aree interessate o destinate;
- la disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione, e/o recupero, e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, sulla base del censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento;
- le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;
- i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.

3. Il Regolamento Urbanistico contiene altresì:

- c. la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica;
- d. la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano Strutturale;
- e. le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano Strutturale;
- f. le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio;
- g. gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione dello spazio pubblico.

4. Con riferimento alla lettera b) del precedente comma 2 sono dimensionate sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" - elaborato dall'Amm.ne Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento Urbanistico - le seguenti previsioni:

- aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi di cui all'art.104;
- aree TRb / Trasformazione degli stabilimenti balneari di cui all'art. 104;
- aree TRp / Trasformazione degli assetti insediativi pubblici di cui all'art. 104;
- aree TRprg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi di cui all'art.104;
- aree TRprgv / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale di cui all'art. 104;

- 
- aree TRs / Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard di cui all'art. 104;
  - aree TRv / Trasformazione degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale di cui all'art.104;
  - aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi di cui all'art.104;
  - aree TRpr/prg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi produttivi di cui all'art.104;
  - aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali di cui all'art.105;
  - aree RCp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali pubblici di cui all'art.105;
  - aree RCprg / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali di cui all'art.105;
  - aree RCprgv / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale di cui all'art.105;
  - aree RCs / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali a standard di cui all'art.105;
  - aree RCv / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale di cui all'art.105;
  - aree RCvp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale di cui all'art.105;
  - aree Rpa / Aree a ripristino ambientale di cui all'art. 106;
  - aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali di cui all'art.107;
  - le aree per sedi stradali 'di progetto', di cui all'art.109;
  - le aree destinate ad ampliamenti cimiteriali, di cui all'art.90.
5. Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlate, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi, Progetti Unitari o progetti esecutivi. Per i Piani Attuativi e i Progetti Unitari di iniziativa privata previsti dal Regolamento Urbanistico, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm.ne Comunale.
6. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATO	QUADRO CONOSCITIVO	SCALA
QC_01	Periodizzazione dell'edificato e delle infrastrutture (Maggio 2013)	1:10.000
QC_02	Uso del suolo al 1825 (Marzo 2011)	1:10.000
QC_03	Uso del suolo attuale (Maggio 2013)	1:10.000
QC_04	Vincoli ambientali (Aprile 2015)	1:10.000
QC_05	Vincoli paesaggistici (Aprile 2015)	1:10.000
QC_06	Atlante della ricerca Roccastrada-Grosseto (Marzo 2011)	
QC_07	Atlante Barbanella – Gorarella (Marzo 2011)	
QC_08	Abbattimento barriere architettoniche (Marzo 2011)	
QC_09	Individuazione delle zone di tutela ai sensi dell'art. 707 del Codice della navigazione aerea - Tavv. 4, 7 - (Maggio 2013)	
QC_10	Le concessioni minerarie - Tavv. 4, 5, 6 - (Maggio 2013)	
QC_11	Elaborato tecnico rischio di incidente rilevante. Sovrapposizione involucro aree di danno e categorizzazione territoriale Dm 09-05-2001 – relazione – Tavv. 1, 2, 3, 4 - (Maggio 2013)	
ELABORATO	PREVISIONI DI R.U.	SCALA
PR_01	Scenario strategico: il progetto del Regolamento Urbanistico (Marzo 2011)	1:25.000
PR_02	Disciplina del Territorio Aperto e classificazione del patrimonio edilizio esistente (Aprile 2015)	1:10.000
PR_03	Disciplina degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente (Aprile 2015)	1:2.000
PR_04	Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali (Aprile 2015)	1:10.000
PR_05	Schede del patrimonio edilizio esistente (Aprile 2013)	
PR_06	Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di trasformazione, recupero, ripristino ambientale e riqualificazione: - PR_06A: Grosseto	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PR_06B: Marina di Grosseto</li> <li>- PR_06C: Cristo</li> <li>- PR_06D: Principina a mare</li> <li>- PR_06E: Rispescia</li> <li>- PR_06F: Alberese</li> <li>- PR_06G: Istia</li> <li>- PR_06H: Roselle</li> <li>- PR_06I: Batignano</li> <li>- PR_06L: Braccagni</li> <li>- PR_06M: Monte Pescali</li> <li>- PR_06N: San Martino</li> <li>- PR_06TA: Territorio Aperto</li> </ul> <p>PR_06.2 Nuovi assetti insediativi (scala 1:2.000; 1:1.000)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PR_06.2. A Ferrovia</li> <li>- PR_06.2. B Via Orcagna</li> <li>- PR_06.2. C Consorzio Agrario</li> </ul>	
PR_06AD_2015	Ambiti e schede normative, di indirizzo progettuale e disciplina soggette a nuova adozione (Aprile 2015)	Varie
PR_07	Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico (Marzo 2011)	
PR_08	<p>PR_08 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale (Marzo 2011)</p> <p>- Allegati</p> <p>PR_08.1 Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale per le parti di ru in nuova adozione (Maggio 2013)</p> <p>PR_08.2 Relazione generale per le parti di R.U. in nuova adozione (Aprile 2015)</p>	
PR_09		
ALLEGATO A		
ALLEGATO B	Norme Tecniche di Attuazione (Aprile 2015)	
ALLEGATO C	Schema convenzione tipo	

ALLEGATO D	Disciplina degli interventi sulle tipologie ex ente maremma	
ALLEGATO E	Disciplina degli interventi "Ex comparto C1" – Elab.ti "C", "C1", "C2"	
ALLEGATO F	Disciplina degli interventi nell'abitato di San Martino	
ALLEGATO G	Scheda urbanistica di dettaglio per l'isolato di via De Pretis - Grosseto	
ALLEGATO H	Scheda urbanistica di dettaglio dell'ambito di via Aurelia Nord - Grosseto	
ALLEGATO I	Scheda urbanistica di dettaglio relativa all'installazione di strutture, su aree pubbliche e private, a servizio di attività per la somministrazione di alimenti o bevande	
ALLEGATO L	Tabelle "A" e "B" relative al dimensionamento del Regolamento Urbanistico (Aprile 2015)	
	Scheda urbanistica di dettaglio relativa al recupero abitativo dei sottotetti (Aprile 2015)	
ALLEGATO M	Scheda urbanistica di dettaglio dell'intervento diretto residenziale in via Aurelia Sud – Braccagni (Aprile 2015)	
	Scheda urbanistica di dettaglio dell'intervento diretto residenziale in via Castiglione del Capoluogo (Aprile 2015)	
PR_10	Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni (Aprile 2015)	1:2.000
	<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	
GEO_01A	Carta della pericolosità geomorfologica (Aprile 2013)	1:10.000
GEO_01B	Aggiornamento della carta geomorfologica (Maggio 2013)	1:10.000
GEO_02	Carta della pericolosità idraulica (Aprile 2015)	1:10.000
GEO_03	Studi idraulici a supporto della valutazione di fattibilità degli interventi individuati nelle U.T.O.E. (Settembre 2012 – Ottobre 2012)	Varie
GEO_04	Relazione generale di fattibilità (Maggio 2013)	
GEO_05	Norme per la tutela dell'integrità fisica del territorio (Maggio 2013)	
GEO_06	Schede normative di fattibilità geologica relative alle viabilità di progetto (maggio 2013)	Varie



GEO_06.1	Schede normative di fattibilità geologica relative alle viabilità di progetto soggette ad adozione (Maggio 2013)	Varie
<b>ASPETTI AGRONOMICI</b>		
AGR_01	Analisi del verde urbano con relazione fitosanitaria (Marzo 2011)	
AGR_02	Metodo di stima del valore ornamentale e del danno biologico (Marzo 2011)	
AGR_03	Regolamento del verde urbano (Maggio 2013)	
AGR_04	Proposta per realizzazione di fattoria urbana (Marzo 2011)	
AGR_05	Valutazione di incidenza ecologica (Marzo 2011)	
<b>ASPETTI PEREQUATIVI</b>		
PER_01	Definizione del sistema perequativo e del Regolamento urbanistico (Marzo 2011)	
<b>ASPETTI DELLA VALUTAZIONE</b>		
VAL_01	Relazione di valutazione integrata relativa agli aspetti ambientali, della salute umana, economici, sociali: - Valutazione iniziale (Marzo 2011) Relazione di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.): - Rapporto preliminare (Marzo 2011)	
VAL_01bis	Integrazione alla relazione di valutazione ambientale strategica (VAS): Rapporto preliminare (Marzo 2013) Allegato 1: ambiti strategici e/o disciplina soggetti a nuova adozione Allegato 2: NTA – artt. ed allegati soggetti a nuova adozione	
VAL_02	Relazione di valutazione integrata relativa agli aspetti ambientali, della salute umana, economici, sociali: Valutazione intermedia (Marzo 2011) Relazione di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.): Rapporto ambientale e sintesi non tecnica (Marzo 2011)	
VAL_02bis	Relazione di valutazione ambientale strategica (v.a.s.) (maggio 2013): Rapporto ambientale e sintesi non tecnica Valutazione di incidenza ecologica	
VAL_02ter	Integrazione al rapporto ambientale e sintesi non tecnica (aprile 2015)	

VAL_03	Prescrizioni di carattere ambientale per le trasformazioni previste dai piani attuativi o progetti unitari (aprile 2015)	
VAL_04	Dichiarazione di sintesi (aprile 2015)	
	<b>Aspetti archeologici</b>	
ARC_01	Carta del rischio archeologico (Aprile 2013)	
ARC_02	Elaborazione della carta del rischio archeologico nelle aree di trasformazione previste nel R.U. del Comune di Grosseto (Marzo 2011)	

7. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite a medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.
8. Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme per l'Attuazione i seguenti elaborati:
  - a. PR\_06 - 'Schede normative e di indirizzo progettuale', relative alle seguenti aree:
    - aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi;
    - aree TRb / Trasformazione degli stabilimenti balneari;
    - aree TRp / Trasformazione degli assetti insediativi pubblici;
    - aree TRprg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi;
    - aree TRprgv / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
    - aree TRs / Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard;
    - aree TRv / Trasformazione degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
    - aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi;
    - aree TRpr/prg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi produttivi;
    - aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali;
    - aree RCp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali pubblici;
    - aree RCprg / Recupero previsto dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi e/o ambientali;
    - aree RCprgv / Recupero previsto dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
    - aree RCs / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali a standard;

- aree RCv / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
  - aree RCvp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale;
  - aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;
  - ed i relativi allegati PR\_06.1 e PR\_06.2.
- b. PR\_07 - 'Schede di indirizzo progettuale' per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico.
- c. GEO\_05 – Norme per la tutela dell'integrità fisica del territorio
- d. AGR\_03 – Regolamento del verde urbano
- e. VAL\_03 - Prescrizioni di carattere ambientale per le trasformazioni previste dai Piani Attuativi o Progetti Unitari

8bis. In caso di incongruenze tra le N.T.A. e le schede normative, **con l'eccezione delle dotazioni di ERS e delle aree a cessione**, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle schede medesime. In caso di incongruenze tra le schede normative e gli elaborati specialistici GEO e ARC, prevalgono questi ultimi.

9. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme per l'Attuazione e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico.

## Art. 2 – Articolazione del regolamento urbanistico

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ed alla luce dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale, nelle tavole PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 è riportata la seguente ripartizione del territorio comunale:
  - a. "aree urbane", ovvero la porzione di territorio interna alle U.T.O.E. ovvero al perimetro aggiornato dei centri abitati e/o dei nuclei, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate, i lotti interclusi e le aree oggetto di previsioni edificatorie nel Regolamento urbanistico;
  - b. "Territorio Aperto", ovvero la porzione di territorio esterna alla perimetrazione delle "aree urbane" e costituente il principale ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione delle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.
2. Fermo restando quanto specificato al successivo comma 9, le "aree urbane" di cui al comma 1 lett. a) si articolano, in ragione delle diversità insediative, funzionali e storico-morfologiche, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., nei seguenti tessuti ed aree, distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000:
  - tessuto antico (art. 71);
  - tessuto storico (art. 72);

- 
- tessuto storico unitario (art.73);
  - tessuto consolidato (art. 74);
  - tessuto consolidato promiscuo (art. 74 bis)
  - tessuto consolidato unitario (art.75);
  - tessuto consolidato unitario pubblico(art.76);
  - tessuto produttivo promiscuo (art.77);
  - tessuto produttivo (art. 78);
  - tessuto rurale prevalentemente residenziale (art.79 );
  - tessuto rurale prevalentemente produttivo (art.80);
  - insediamenti commerciali (art. 99);
  - verde privato vincolato (art. 93).
3. Le aree urbane sono disciplinate dall'art. 70 e dalle pertinenti disposizioni delle presenti norme ivi richiamate.
  4. Fermo restando quanto specificato al successivo comma 9, il "Territorio Aperto" di cui al comma 1 lett. b) è suddiviso, in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche, ambientali e funzionali, in "territorio rurale" e "territorio complementare".
  5. Il "territorio rurale" si articola in "aree a prevalente funzione agricola" (art. 124), "aree ad esclusiva funzione agricola" (art. 123) che sono state distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. Detti elaborati riportano altresì, con apposito segno grafico, le "aree a prevalente funzione agricola soggette a normativa per l'esclusiva" di cui all' art. 123 comma 10.
  6. Il "territorio complementare" (art. 125) si articola nelle seguenti aree così come cartografate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 in:
    - parchi e riserve naturali;
    - casse di espansione;
    - arenili;
    - campeggi;
    - patti territoriali;
    - bacini e invasi idrici.
- Fanno altresì parte del territorio complementare le ulteriori aree individuate dall'art. 125.
7. Il territorio aperto è disciplinato dalla Parte IV delle presenti norme.
  8. Sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, sono distinti, all'interno del territorio comunale, con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR\_01 su base C.T.R. in scala 1:25.000 i seguenti ambiti territoriali:
    - Ambito delle colline boscate di Montepescali e Batignano;
    - Ambito delle colline coltivate della Grancia;
    - Ambiti testimoniali delle sistemazioni agrarie storiche;

- Ambito del Parco archeologico;
  - Ambito del mare.
9. Secondo quanto meglio specificato nei pertinenti articoli delle presenti norme e/o negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico possono ricadere sia nelle “aree urbane” che nel “territorio aperto” gli orti sociali e le aree ortive nonché le infrastrutture e le aree per attrezzature e per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, di seguito elencate:
- a. aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori;
  - b. linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
  - c. impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - d. aree e attrezzature, per servizi pubblici e/o di interesse comune;
  - e. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto;
  - f. reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell’energia elettrica;
  - g. impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione;
  - h. metanodotto;
  - i. energie rinnovabili.
  - j. le reti, gli impianti e le relative opere accessorie (compresi volumi tecnici di pertinenza) per l’adduzione e la distribuzione dell’acqua potabile;
  - k. le reti, gli impianti e le relative opere accessorie (compresi volumi tecnici di pertinenza) per il collettamento, il trattamento e lo scarico delle acque reflue;
10. Completano le previsioni del Regolamento Urbanistico e sono riferite all’intero territorio comunale:
- a. le “Norme per la tutela dell’integrità fisica del territorio” di cui all’elaborato GEO\_06;
  - b. la disciplina degli Ambiti complessi;
  - c. la disciplina delle invarianti strutturali, in applicazione dei contenuti statutari del Piano Strutturale;
  - d. le discipline speciali;
  - e. la classificazione del patrimonio edilizio esistente;
  - f. le disposizioni riferite alle aree destinate ad usi specialistici;
  - g. le disposizioni finali e transitorie.
11. Con riferimento alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, si individuano le seguenti corrispondenze:

Zona omogenea 'A'	Tessuto antico, <del>tessuto storico, tessuto storico-unitario</del>
<b>Zona omogenea "B speciale"</b>	<b>Tessuto storico, tessuto storico unitario</b>
Zona omogenea 'B'	Tessuto consolidato, tessuto consolidato unitario, tessuto consolidato unitario pubblico, tessuto consolidato promiscuo, tessuti rurali prevalentemente residenziali
Zona omogenea 'C'	Aree di trasformazione TR prevalentemente residenziale
Zona omogenea 'D'	Tessuto produttivo promiscuo, tessuto produttivo, insediamenti commerciali, tessuti rurali prevalentemente produttivi, Aree di trasformazione TR prevalentemente produttive
Zona omogenea 'E'	Territorio rurale, territorio complementare e verde privato vincolato
Zona omogenea 'F' (attrezzature di interesse territoriale)	Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard), aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad essi accessori, ecc.
Zona di recupero	Aree RC e aree RQ

12. Ogni adeguamento degli elaborati del Quadro conoscitivo dovuti a studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è compiuto con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.

## **CAPO II - DISCIPLINE E PIANI DI SETTORE / RELAZIONI CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **Art. 3 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

1. Il presente regolamento alla Parte V detta la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" ai sensi e per gli effetti ~~dell'art. 58 della LR 1/2005 dell'art. 98 della LRT 65/2014.~~
2. In caso di decadenza della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, restano comunque integralmente in vigore le destinazioni d'uso e le forme di utilizzazione ammesse nei vari tessuti, aree e ambiti territoriali così come eventualmente specificate dalla Parte V delle presenti norme.

### **Art. 4 – Piani di settore di competenza comunale**

OMISSIS

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### CAPO III - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

#### Art. 5 – Valutazione del regolamento

OMISSIS

#### Art. 6 – Valutazione integrata degli effetti ambientali delle trasformazioni e Valutazione Ambientale Strategica

OMISSIS

#### Art. 7 – Monitoraggio degli effetti

OMISSIS

#### Art. 8 – Integrazione tra le procedure

OMISSIS

### CAPO IV - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI

#### Art. 9 – Parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai fini dell'attuazione del Regolamento Urbanistico, ~~si rinvia ai e fatte salve diverse definizioni e disposizioni introdotte da norme statali o regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente atto di governo del territorio, i~~ parametri urbanistici ed edilizi **di cui alla regolamentazione regionale. sono definiti come segue: Di seguito sono elencati i parametri urbanistici ed edilizi maggiormente ricorrenti nelle presenti norme:**

##### ***St = Superficie territoriale (mq)***

~~E' la superficie complessiva delle aree di cui al Titolo I della Parte III previste dal Regolamento Urbanistico, espressamente perimetrate negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle esistenti o necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria individuate in sede di formazione del relativo Piano Attuativo o di elaborazione del relativo Progetto Unitario, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla relativa 'Scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR\_06 alle presenti norme.~~

~~In essa non sono comprese le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui all'art. 110 delle presenti norme.~~

##### ***Sf = Superficie fondiaria (mq)***

E' la superficie edificabile che comprende il sedime degli edifici e le aree di pertinenza degli stessi. Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le aree per

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

l'urbanizzazione primaria e secondaria, le aree di proprietà pubblica, nonché quelle assoggettate ad uso pubblico.

***It = Indice di fabbricabilità territoriale (mq/mq o mc/mq)***

E' la superficie utile lorda (Sul) - ovvero il volume (V), nei casi specificamente indicati – realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

***If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq o mc/mq)***

E' la superficie utile lorda (Sul) - ovvero il volume (V), nei casi specificamente indicati – realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

***Sul = Superficie utile lorda (mq)***

~~E' la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale.~~

~~Sono inclusi nel calcolo della Sul:~~

- ~~— le logge con il lato minore superiore a ml 3,00, per la parte eccedente tale valore, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso;~~
- ~~— i balconi con aggetto superiore a ml 3,00, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato;~~
- ~~— i portici privati con profondità superiore a ml 3,00, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato, intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio;~~

~~Sono esclusi dal calcolo della Sul:~~

- ~~— i vani scala di tipo condominiale e le scale esterne di sicurezza, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;~~
- ~~— le superfici adibite a cantine, intese come locali accessori non abitabili, completamente o prevalentemente interrati in relazione a fabbricati con destinazione residenziale purchè vengano realizzati nell'ordine di un locale per ogni unità residenziale e purchè abbiano una superficie non superiore a 25 mq e un'altezza max. pari a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;~~
- ~~— i porticati pubblici, o di uso pubblico, o condominiali;~~
- ~~— le logge con il lato minore non superiore a ml 3,00, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso;~~
- ~~— i balconi aventi aggetto non superiore a ml 3,00, dalle pareti esterne del fabbricato.~~



- ~~— i portici privati con profondità non superiore a ml 3,00, intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio;~~
- ~~— le autorimesse pertinenziali private, realizzate fuori terra nelle aree urbane non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;~~
- ~~— le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra, realizzate nel sottosuolo all'interno del perimetro dei centri abitati anche ove eccedenti le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante. Per le sole autorimesse collettive aventi più di 9 posti auto è ammessa una altezza superiore a ml 2,40, ove tale maggiore altezza sia imposta da prescrizioni delle autorità competenti per la prevenzione degli incendi e la tutela della sicurezza;~~
- ~~— le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra realizzate nel sottosuolo all'esterno del perimetro dei centri abitati, ovvero nel territorio aperto, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante. Per le sole autorimesse collettive aventi più di 9 posti auto è ammessa una altezza superiore a ml 2,40, ove tale maggiore altezza sia imposta da prescrizioni delle autorità competenti per la prevenzione degli incendi e la tutela della sicurezza;~~
- ~~— le autorimesse pubbliche o ad uso pubblico, fuori terra o interrate, realizzate in applicazione degli standard urbanistici imposti da norme statali o regionali;~~
- ~~— i vani tecnici (ascensore, montacarichi, extracorsa ascensori e montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura) delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;~~
- ~~— gli aggetti di carattere ornamentale o strutturale con sporgenza non superiore a ml 2,00;~~
- ~~— i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;~~
- ~~— le intercapedini orizzontali o verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica;~~
- ~~— gli scannafossi aventi una larghezza netta non superiore a ml 1,20;~~
- ~~— i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture~~

~~di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;~~

- ~~— le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;~~
- ~~— le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;~~
- ~~— le porzioni dei locali sottotetto sottostanti coperture piane o a falde inclinate con altezza fino a ml 1,50. Le porzioni eccedenti tale altezza sono invece computate nel calcolo della Sul.~~

~~Sono altresì esclusi dal calcolo della Sul, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:~~

- ~~— lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm e delle murature interne per la parte eccedente 15 cm;~~
- ~~— i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;~~
- ~~— le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;~~
- ~~— tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia;~~

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

- ~~— le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;~~
- ~~— le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrate o meno) con superficie superiore a mq 80 per piano, da realizzarsi nell'ambito di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, e con altezza effettiva non superiore a ml 3,00 misurati dal piano carrabile all'intradosso strutturale del solaio di copertura.~~

### ***Su = Superficie utile (mq)***

~~E' la superficie effettivamente calpestabile, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, nonché di eventuali scale interne e/o condominiali. Corrisponde alla sommatoria della superficie utile abitabile (Sua) e della superficie non residenziale (Snr), come di seguito definite.~~

**Sua = Superficie utile abitabile (mq)**

~~E' la superficie di pavimento dei locali di abitazione (e/o dei locali e/o ambienti di lavoro) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.~~

**Snr = Superficie non residenziale (mq)**

~~E' la superficie per servizi e accessori misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale condominiali. Comprende:~~

- ~~— cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali di servizio;~~
- ~~— autorimesse singole o collettive;~~
- ~~— androni di ingresso e porticati liberi;~~
- ~~— logge e balconi.~~

**Sc = Superficie coperta (mq)**

~~E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dagli elementi verticali esterni dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, etc.. Sono comprese nel calcolo della superficie coperta (Sc) le logge, intendendosi per tali le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso.~~

~~Sono esclusi dal calcolo della Sc:~~

- ~~— le parti aggettanti aperte dei fabbricati come balconi, sporti di gronda e simili non superiori a ml 3,00 di aggetto;~~
- ~~— le scale esterne, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;~~
- ~~— i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), purché con larghezza non superiore a ml 3,00;~~
- ~~— le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;~~
- ~~— i volumi tecnici realizzati fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere interrati o ricavati all'interno della sagoma dell'edificio, purché delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati;~~
- ~~— i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;~~

~~le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna.~~

### ***Sv = Superficie di vendita (mq)***

~~E' la superficie degli esercizi commerciali, al dettaglio o all'ingrosso, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, comprendente tutti gli spazi effettivi destinati al pubblico, al netto delle superfici e locali ad uso esclusivo degli addetti all'attività, quali magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di nuova edificazione dovrà essere rispettato il parametro fissato dal piano strutturale che determina il rapporto percentuale tra le suddette destinazioni di utilizzo.~~

~~Il parametro della superficie di vendita (Sv), come sopra definito, trova applicazione anche per i pubblici esercizi, per le attività artigianali di servizio alla residenza e/o della persona e alle altre attività equiparate agli esercizi commerciali dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V.~~

### ***SAU = Superficie agraria utilizzabile (mq)***

~~E' la superficie aziendale effettivamente destinata alle produzioni agricole, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.~~

### ***Rc = Rapporto di copertura (%)***

~~E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf)~~

### ***Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo (%)***

~~E' il rapporto percentuale tra superficie lorda dei volumi interrati e superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.~~

### ***Hmax = Altezza massima dei fabbricati (ml)***

~~Di norma è la dimensione verticale ricompresa tra la quota 0, riferita alla quota del marciapiede della strada pubblica più vicina o dalla quota del terreno sistemato quando la strada pubblica dista più di 20 metri, e l'intradosso dell'ultimo solaio abitabile; si rinvia al Regolamento Edilizio per ulteriori specifiche.~~

### ***V = Volume (mc)***

~~Si ricava moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza effettiva, misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante. E' comunque escluso dal volume (V) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.~~

~~Nel computo del volume (V) realizzabile, in applicazione delle previsioni del presente Regolamento Urbanistico, vanno compresi anche i volumi, come sopra definiti, già esistenti sul lotto urbanistico~~

~~interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.~~

~~Non determina incremento di volume (V) la demolizione di solai, o la riduzione di spessore dei medesimi, all'interno dell'involucro di edifici legittimi esistenti.~~

### **Vv = Volume virtuale (mc)**

~~Ai fini degli interventi di demolizione e ricostruzione (parziale o totale) sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica consentiti dal Regolamento Urbanistico, limitatamente alle fattispecie specificamente disciplinate dal Titolo IV della Parte II o dalle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato PR\_06 alle presenti norme, il volume virtuale (Vv) si ricava moltiplicando la superficie coperta (Sc) della costruzione esistente per una altezza virtuale di ml 3,00, ovvero per l'altezza effettiva se inferiore.~~

~~Ai soli fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale relativa agli esercizi commerciali al dettaglio, ai pubblici esercizi, nonché alle altre attività assimilate agli esercizi commerciali ai sensi della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme, il volume virtuale (Vv) è calcolato moltiplicando la superficie coperta (Sc) della costruzione esistente per una altezza di ml 3,50, ovvero per l'altezza effettiva se inferiore. A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in rapporto al parametro della superficie di vendita (Sv) in applicazione delle vigenti norme statali e/o regionali.~~

### **Spp = Superficie permeabile di pertinenza (mq)**

~~E' la porzione della superficie fondiaria (Sf) di pertinenza di un edificio che consente l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche. Sono considerate permeabili le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate ad elementi forati posate su massiciata, sabbia o terra, e che non presentino negli strati sottostanti massetti in calcestruzzo.~~

## **Art. 10 – Tolleranze di costruzione**

1. Nell'esecuzione di opere e interventi urbanistico-edilizi di qualsiasi tipo sono ammesse, ai fini delle varianti sostanziali, **le tolleranze di cui alla legislazione regionale** ~~le seguenti tolleranze di costruzione, rispetto alle misure nominali previste dal progetto allegato al titolo abilitativo:~~
  - ~~— per lunghezze fino a ml 2,00  $\pm$  2%~~
  - ~~— per lunghezze superiori a ml 2,00 e fino a ml 6,00  $\pm$  1%~~
  - ~~— per lunghezze superiori a ml 6,00  $\pm$  0,5%~~
  - ~~— per altezze fino a ml 5,00  $\pm$  1%~~
  - ~~— per altezze superiori a ml 5,00  $\pm$  0,5%~~
2. ~~Le suddette tolleranze sono da computarsi mediante la loro somma. Anche per le tolleranze di costruzione si rinvia a quanto contenuto nella legislazione regionale.~~
3. ~~E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è ammessa la tolleranza di costruzione di  $\pm$  cm 2, qualunque sia l'altezza prescritta.~~
4. ~~Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura nel progetto allegato al titolo abilitativo, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una~~

~~tolleranza di  $\pm$  cm 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1:100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.~~

#### Art. 11 – Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale

OMISSIS

#### Art. 12 – Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione

OMISSIS

#### Art. 13 – Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche

OMISSIS

#### Art. 14 – Distanze minime tra fabbricati

OMISSIS

#### Art. 15 – Distanze minime dei fabbricati dai confini

1. Per distanza dai confini si intende la misura intercorrente fra le pareti del fabbricato, compresi i corpi aggettanti di ogni genere e gli elementi inclusi nel calcolo della sul di cui all'art. 9 delle presenti norme con esclusione di pensiline, tettoie, terrazze scoperte, gronde e simili - ed il confine del lotto di pertinenza, ortogonalmente a quest'ultimo. Ai fini del calcolo della distanza non si considerano le logge escluse dal calcolo della Sul ai sensi dell'art. 9.
2. ~~Fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi commi,~~ **Nelle aree di trasformazione TR e TRpr, nel caso di** ~~negli~~ interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, e negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto **dei nuovi degli** insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza, **fatte salve comunque le deroghe di cui all'art. 140 della LRT 65/2014.**
3. Sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate al precedente comma 2 nei seguenti casi:
  - all'interno del "tessuto antico", del "tessuto storico", del "tessuto storico unitario", del "tessuto consolidato" purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale;
  - **all'interno del tessuto produttivo, così come disciplinato all'art. 78;**
  - negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, o di sostituzione edilizia, per i quali risulti opportuno l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettati dagli edifici adiacenti **e/o purché sia**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**garantito il rispetto della distanza minima di mt. 10,00 tra pareti finestrate antistanti;**

- nelle parti degli insediamenti diverse dal “tessuto antico”, dal “tessuto storico”, dal “tessuto storico unitario”, purché tra i confinanti sia sottoscritta una apposita convenzione per atto pubblico;
  - Nel caso di costruzione in aderenza ad un edificio esistente e nei casi ammessi dal codice civile con pareti frontistanti entrambe non finestrate.
4. Non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà:
- le costruzioni con altezza massima (Hmax) non superiore a ml 2,40 destinate ad usi accessori (garages, centrali termiche, etc.);
  - pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico - architettonica, purché con aggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato e a condizione che non riducano significativamente la fruibilità del resede di pertinenza;
  - le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna.
5. Sono comunque fatti salvi, anche in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, eventuali allineamenti obbligatori prescritti dagli elaborati PR\_02 e PR\_03 -

## **CAPO V – EDILIZIA SOSTENIBILE / INCENTIVI ECONOMICI E URBANISTICI**

### **Art. 16 – Principi generali e campo di applicazione**

OMISSIS

### **Art. 17 – Progettazione integrata**

OMISSIS

### **Art. 18 – Requisiti minimi obbligatori e istituto della premialità**

1. I requisiti minimi disciplinati dal presente regolamento sono finalizzati principalmente al risparmio delle risorse ambientali, quale obiettivo primario della sostenibilità; pertanto sono considerati obbligatori il risparmio energetico ed idrico secondo la tabella di cui al comma 3.
2. Con le presenti norme viene introdotto l'istituto della premialità, prevedendo la possibilità di ridurre gli oneri concessori al fine di promuovere l'edilizia bio-climatica ed il risparmio energetico. Tali incentivi sono graduati in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ambientale dell'intervento e delle tecnologie utilizzate. Gli incentivi sono relativi agli interventi di nuova costruzione e alle ristrutturazioni edilizie, secondo le tabelle di cui al comma 3.

3. Sono di seguito riportate le tabelle dei requisiti minimi obbligatori e di quelli per ottenere l'incentivo per la riduzione degli oneri concessori, distinte per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia riferiti all'intero organismo:

	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI	REQUISITI MINIMI PER OTTENERE L'INCENTIVO DELLA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI	INCENTIVO CONCESSO
RISPARMIO RISORSE	Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici, in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.	50% Fabbisogno annuale	80% Fabbisogno annuale	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 25%
	Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore.		Per gli edifici composti da almeno quattro unità immobiliari servite da impianto centralizzato	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 25%
	Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/06 ss.mm.i.		
	Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/06 ss.mm.i.		
	Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali Impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili		

	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	REQUISITI MINIMI PER OTTENERE L'INCENTIVO DELLA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI	INCENTIVO CONCESSO
RISPARMIO RISORSE	Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici, in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.	50% Fabbisogno annuale	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 25%
	Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore e/o eventuale	80% delle unità immobiliari	RIDUZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



	allacciamento alla rete di teleriscaldamento.		ONERI CONCESSORI DEL 25%
	Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/ 06 ss.mm.ii.	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 5%
	Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs. 311/ 06 ss.mm.ii.	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 5%
	Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali Impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 10%

4. L'ottenimento dell'incentivo è subordinato alla stipula di apposito atto d'obbligo unilaterale firmato a carico del proprietario secondo il fac-simile fornito dall'Amministrazione Comunale, ove siano riportati:
  - le indicazioni tecniche dei requisiti a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo;
  - il valore dell'incentivo;
5. Dovrà essere altresì prodotta idonea garanzia assicurativa a copertura del valore degli oneri non corrisposti, da svincolarsi previa verifica dei lavori eseguiti secondo le modalità delle presenti norme.
6. Il Consiglio Comunale dovrà annualmente individuare i requisiti e gli incentivi connessi all'installazione di pannelli fotovoltaici per il conseguimento di un risparmio energetico. E' facoltà del Consiglio Comunale disporre altri incentivi economici per ulteriori e particolari interventi di edilizia sostenibile. Tali incentivi consistono nella riduzione degli oneri di urbanizzazione ~~e/o oneri fiscali~~, fino ad un massimo del 70%, in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.
7. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare, ovvero anche in sede di approvazione di singoli Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati che includano ulteriori e particolari interventi di edilizia sostenibile.

#### Art. 19 – Procedimento di verifica

OMISSIS

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 20 – Sanzioni e deroghe**

1. Per le opere realizzate in difformità al progetto approvato accertate dagli organi competenti per interventi che abbiano ottenuto incentivi si applicano le sanzioni di cui all'art. ~~128 della L.R. 1/05~~ **192 della LRT 65/2014** per omesso versamento dei contributi.
2. In applicazione dell'art. ~~146 comma 2 della L.R. 1/2005~~ **220 della LRT 65/2014**, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, Sul) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale, commerciale, turistico, ricettivo, direzionale e di servizio se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:
  - **il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i 30 cm.;**
  - **il maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale;**
  - **le serre solari;**
  - **tutti i maggiori volumi e superfici strettamente finalizzati al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali.**

~~— verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture etc;~~

~~— spazi collettivi interni, coperti o racchiusi da vetrate, quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del venticinque per cento della superficie coperta dell'edificio.~~

L'esclusione dei sopra citati volumi dagli indici urbanistici previsti dal regolamento urbanistico ed in generale dagli atti del governo del territorio, è subordinata alla certificazione del "Bilancio Energetico", nella quale si dà atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

**2bis. Sono altresì escluse dagli indici e parametri urbanistici previsti dal Regolamento Urbanistico, le parti degli edifici esistenti delimitate da tende in plastica trasparente paravento e parapigioggia, purché non siano modificati né l'utilizzazione, né la destinazione dello spazio delimitato. L'installazione di tali strutture non dovrà comportare la realizzazione di opere murarie.**

3. Le norme del presente Capo V si applicano compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

#### Art. 21 – Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico e disposizioni generali sui Piani attuativi e i Progetti unitari

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:
  - interventi soggetti a semplice comunicazione;
  - interventi urbanistico-edilizi diretti, sulla base di specifico titolo abilitativo. In alcuni casi, dettagliatamente indicati nelle norme, tale intervento potrà essere subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
  - P.A.P.M.A.A. (con valore o meno di Piano Attuativo), come disciplinati nel titolo delle presenti norme dedicato al territorio aperto;
  - intervento convenzionato di iniziativa privata con Progetto Unitario, nei casi in cui si assuma lo schema progettuale di cui agli elaborati PR\_06.1 e PR\_06.2 allegati alle schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR\_06;
  - Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate nelle presenti norme. Nei Piani Attuativi sono compresi i Piani Particolareggiati.
2. E' altresì facoltà dell'Amm.ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico con le modalità specificate ai successivi commi 11 e 12.
3. Salvo quanto previsto al successivo comma 5, è subordinata alla previa approvazione di Piani Attuativi o - secondo quanto precisato dalle schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR\_06 - di Progetti Unitari, la realizzazione delle previsioni riferite ai seguenti ambiti strategici di sviluppo del territorio:
  - aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi;
  - aree TRb / Trasformazione degli stabilimenti balneari;
  - aree TRp / Trasformazione degli assetti insediativi pubblici;
  - aree TRprg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi;
  - aree TRprgv / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
  - aree TRs / Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard;
  - aree TRv / Trasformazione degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;

- aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi;
  - aree TRpr/prg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi produttivi;
  - aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali;
  - aree RCp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali pubblici;
  - aree RCprg / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali;
  - aree RCprgv / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
  - aree RCs / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali a standard;
  - aree RCv / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
  - aree RCvp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale;
  - aree Rpa / Aree a ripristino ambientale;
  - aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;
4. Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 e sono regolate dalle apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'elaborato PR\_06.
  5. Le schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR\_06 precisano i casi in cui, per la modesta rilevanza dell'intervento, le previsioni ivi contenute e concernenti le aree indicate al precedente comma 2 sono attuate con intervento urbanistico edilizio diretto previa stipula della convenzione di cui al successivo art. 23 comma 2.
  6. I Piani Attuativi e i Progetti unitari riferiti alle aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi ~~che comportino una trasformazione superiore a mq 50.000 di~~ Sul devono **portanno** rispettare la disciplina per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (A.P.E.A.) di cui al D.P.G.R. 2 dicembre 2009, n. 74/R e i successivi criteri per la definizione delle prestazioni ambientali contenuti nell'Allegato "A" alla D.G.R.T. n°1245 del 28.12.2009. ~~Per gli interventi di trasformazione produttiva concernenti superfici inferiori a 50.000 di~~ Sul l'applicazione della ~~disciplina di cui sopra è facoltativa.~~
  7. La realizzazione degli interventi è condizionata alla verifica e alla applicazione della disciplina delle Invarianti strutturali delle norme tecniche di attuazione individuate nell'elaborato cartografico PR\_04 in scala 1:10.000.
  8. Il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista del contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi di verde e parcheggio pubblico e delle aree private di pertinenza del nuovo edificio (o complesso edilizio) deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree adiacenti.
  9. I Progetti unitari non sono assoggettabili né a valutazione ambientale strategica né a verifica di non assoggettabilità a valutazione ambientale strategica in quanto valutati nell'ambito del procedimento per la formazione del presente Regolamento Urbanistico.

10. Il Regolamento urbanistico specifica puntualmente le previsioni ulteriori rispetto a quelle di cui al precedente comma 3 che, per la loro rilevanza sono soggette a Piano attuativo o a Progetto unitario. Fatte salve tali specifiche disposizioni dettate dalle presenti norme per particolari fattispecie, sugli immobili e sulle aree diverse da quelle specificate al comma 3 si opera mediante intervento urbanistico-edilizio diretto.
11. Per interventi di trasformazione e/o di riqualificazione che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati è facoltà dell'Amm.ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Piani Complessi di Intervento, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.
12. Per interventi di riqualificazione e/o di recupero che si caratterizzino per una pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private, è altresì facoltà dell'Amm.ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.
13. L'individuazione e la delimitazione cartografica redatta su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 delle aree da assoggettare a Piani Attuativi o a Progetti unitari potrà subire, in fase di redazione dei detti atti, lievi modifiche dimensionali dovute agli studi di maggior dettaglio senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico.

#### **Art. 22 – Piani Attuativi e interventi convenzionati con Progetto Unitario**

1. Le tipologie di Piani Attuativi previste dal presente Regolamento Urbanistico sono le seguenti:
  - Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato);
  - Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione);
  - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
  - Piano di Recupero di iniziativa privata;
  - P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo.
2. Le parti destinate alla realizzazione di viabilità pubblica o ad uso pubblico identificate espressamente negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 nei perimetri delle aree soggette alla preventiva redazione ed approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari hanno valore prescrittivo.
3. Le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" e le "Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali" sono assoggettate dal Regolamento Urbanistico a Piano Attuativo, in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti. Le schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR\_06 indicano le aree nelle quali, in alternativa al Piano Attuativo, è facoltà degli aventi titolo di proporre un Progetto Unitario riferito all'intera area di intervento, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. Tale facoltà è accordata nel caso in cui la progettazione degli interventi sia conforme allo schema progettuale di cui agli elaborati PR\_06.1 e PR\_06.2 allegati alle schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR\_06. In caso di intervento realizzato con Progetto unitario il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato, oltre che all'approvazione del Progetto Unitario, alla stipula di una convenzione.
4. Negli interventi di nuova realizzazione o di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi in aree soggette a Piano Attuativo o a Progetto Unitario devono essere rispettate le prescrizioni di

carattere ambientale definite dall'elaborato VAL\_03 denominato 'Prescrizioni di carattere ambientale per le trasformazioni previste dai Piani Attuativi o dai Progetti Unitari'.

**5. Nelle aree TR e nelle aree RC il Piano Attuativo e il progetto unitario potranno prevedere che la quota minima del 3% della sul residenziale privata da destinare a commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario, possa essere annullata.**

**Art. 23 – Intervento urbanistico-edilizio diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo**

OMISSIS

## **CAPO II – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

**Art. 24 – Edilizia residenziale sociale – E.R.S.**

1. In conformità alle disposizioni del vigente piano strutturale, l'edilizia residenziale sociale è così composta:
  - a. Edilizia residenziale pubblica per una quota pari o superiore al 5% della sul residenziale complessiva di ru, da realizzarsi nelle aree pubbliche descritte al successivo art. 26;
  - b. Edilizia residenziale convenzionata, per una quota pari o superiore al ~~40%~~ 20% della sul residenziale generata in ogni singola area di trasformazione tr e area di recupero rc, destinata alla vendita a prezzo calmierato e/o alla locazione a canone calmierato, anche con patto di futura vendita.
2. L'edilizia residenziale di cui al precedente comma lettera b), è destinata alle categorie sociali economicamente più deboli, nonché a soggetti che non possono accedere ai prezzi del mercato privato delle abitazioni, benché appartenenti a fasce di reddito che ne precludono l'accesso alla edilizia residenziale pubblica. I requisiti necessari per l'inclusione nelle categorie di cui al presente comma sono definiti dall'amministrazione comunale con apposito atto.
3. Nelle aree di recupero rc di cui all'art. 105 e nelle aree di trasformazione tr di cui all'art. 104 che generano una sul residenziale inferiore a mq 480 non si applica quanto disciplinato ai precedenti commi;
4. Nelle aree di recupero rc di cui all'art. 105, che generano una sul residenziale superiore a mq 480, e nelle aree di trasformazione tr di cui all'art. 104, che generano una sul residenziale compresa tra mq 480 e mq 1000, deve essere realizzata la meta' della quota di edilizia residenziale sociale di cui alla precedente lettera b);
5. Nella convenzione del piano attuativo o del progetto unitario, per quanto attiene alla quota di edilizia residenziale convenzionata di cui al precedenti commi, sono definiti il prezzo di cessione e/o di canone calmierato degli alloggi e i requisiti degli acquirenti. In sede di stipula della convenzione, il soggetto attuatore può rinunciare alla quota di indice perequativo territoriale dedicata all'edilizia residenziale sociale di cui al comma 1 lett. B). Tale quota resta nella

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

disponibilità della amministrazione comunale e va a incrementare la quota di cui al comma 1, lettera a.

6. La quota di edilizia residenziale sociale da realizzare in aree messe a disposizione degli operatori pubblici o privati dall'amministrazione comunale, è articolata sulla base delle proposte formulate dall'osservatorio di cui all'art. 177.

### **CAPO III – PEREQUAZIONE**

#### **Art. 25 – Aree soggette a perequazione urbanistica**

1. La perequazione urbanistica è articolata in:
  - a. perequazione urbanistica di primo grado;
  - b. perequazione urbanistica di secondo grado.
2. La perequazione urbanistica di primo grado attua il pari trattamento dei proprietari di aree in analoghe condizioni di fatto e di diritto.
3. La perequazione urbanistica di secondo grado mira ad una equilibrata compartecipazione delle proprietà oggetto della trasformazione urbanistica, alla cessione gratuita di aree e alla realizzazione di opere pubbliche, inclusa l'Edilizia Residenziale Sociale, in favore del Comune.
4. Con riferimento alla ~~L.R. n. 1/2005~~ **L.R. n. 65/2014** e al D.P.G.R. n. 3/R del 9.02.2007, art. 16, realizzano la perequazione urbanistica di primo grado:
  - a. i quantitativi di superficie utile lorda relativi alle funzioni previste;
 mentre attuano la perequazione urbanistica di secondo grado:
  - b. gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico;
  - c. gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
  - d. gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
  - e. gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento Urbanistico prescrive come condizione obbligatoria.
5. Il Regolamento Urbanistico assoggetta a perequazione urbanistica di primo e di secondo grado le seguenti aree di trasformazione:
  - aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi prevalentemente residenziali;
  - aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi;
  - aree RPa / Aree a ripristino ambientale.
6. In relazione alle loro condizioni di fatto e di diritto, tali aree sono suddivise nelle seguenti classi:
  - a) Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi prevalentemente residenziali. Tali aree possono essere localizzate:
    - nel territorio urbanizzabile;
    - nel territorio periurbano;

- b) Aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi. Tali aree possono essere localizzate:
- nel territorio urbanizzabile;
  - nel territorio periurbano;
- c) Aree Rpa / Aree a ripristino ambientale.
7. Il Regolamento Urbanistico assegna a trasformazione mediante perequazione urbanistica solo di secondo grado le seguenti categorie di aree:
- aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali, nonché alle altre categorie di aree RC puntualmente individuate nelle Schede normative di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR\_06.
8. La trasformazione delle aree oggetto di perequazione urbanistica avviene attraverso la formazione di un Piano attuativo o di un Progetto unitario.
9. Il Piano attuativo o il Progetto unitario e la relativa convenzione definiscono i parametri della perequazione urbanistica con riferimento alle norme riportate nei successivi articoli. Le convenzioni saranno redatte secondo lo schema di cui all'allegato A delle presenti norme. Eventuali adeguamenti e modifiche dello schema di convenzione, purché coerenti con la presente disciplina, non comportano variante al R.U.

#### **Art. 26 – Parametri perequativi per le aree TR e TRpr**

1. Nelle aree TR e TRpr i quantitativi di superficie complessiva costruibile (Sul) per la trasformazione discendono dall'applicazione dei seguenti indici perequativi territoriali:
  - a. Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi prevalentemente residenziali:
    - nel territorio urbanizzabile: 0,15 mq/mq ;
    - nel territorio periurbano: 0,12 mq/mq;
  - b. Aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi:
    - nel territorio urbanizzabile: 0,40 mq/mq;
    - nel territorio periurbano: 0,20 mq/mq;
2. La superficie complessiva costruibile (Sul) che l'indice perequativo territoriale individua si riferisce a destinazioni diversificate, stabilite per ciascuna area dalle Schede normative di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR\_06.

2bis – La sul si calcola mediante l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale da moltiplicarsi per la superficie territoriale dell'area oggetto dell'intervento. Qualora, con variante al RU, dovessero essere enucleate alcune porzioni della superficie territoriale di trasformazione, la sul sarà proporzionalmente ridotta. La sul di edifici esistenti, ricadenti all'interno della superficie territoriale di trasformazione, è compresa nel computo della sul ammissibile, calcolata secondo le modalità indicate come sopra, nel caso che la stessa risulti inferiore a quella generata dall'applicazione del metodo di calcolo.

3. Nei casi in cui le schede consentano di realizzare strutture turistico ricettive di tipo alberghiero allo scopo di incentivare l'offerta di tali strutture, anche attraverso il conseguimento di dimensioni



ottimali, è ammessa la conversione della Sul a destinazione residenziale assegnata in ciascuna scheda normativa verso la destinazione turistico-ricettiva secondo il rapporto di conversione:

- 1 mq Sul residenziale = 1,35 mq Sul turistico ricettiva

4. Nelle aree TR alla capacità edificatoria generata dall'indice perequativo territoriale può essere sommata la capacità edificatoria generata dalle aree indicate dal Regolamento urbanistico quali detentrici di capacità edificatorie da trasferire su altre aree, sino al raggiungimento dell'indice territoriale massimo di:

- 0,30 mq/mq nelle aree TR nel territorio urbanizzabile;
- 0,25 mq/mq nelle aree TR nel territorio periurbano.

Tale indice territoriale massimo rappresenta il limite superiore entro cui devono rientrare la premialità in Sul spettante alla proprietà dell'area ospitante di cui al successivo comma, nonché le compensazioni e le incentivazioni in Sul di cui all'art. 29.

5. Il trasferimento di capacità edificatoria dalle aree indicate nel Regolamento urbanistico è incentivata attraverso il riconoscimento alle aree ospitanti, di cui al comma 4 di una premialità pari al 20% della capacità edificatoria ospitata. Inoltre il regolamento urbanistico consente il trasferimento di capacità edificatoria, esclusivamente all'interno della medesima UTOE, generata in aree interessate anche parzialmente da vincoli paesaggistico-ambientali, di cui al D.lgs. 42/2004, previa cessione integrale, a titolo gratuito, all'amm.ne comunale, dell'area originariamente soggetta a trasformazione.
6. Nell'ambito delle destinazioni residenziali delle Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi prevalentemente residenziali è richiesta la realizzazione di una quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) nelle misure e con le procedure di cui all'art. 24.
7. Nelle aree **TR** soggette a perequazione di secondo grado di cui all'art. 25, comma 5 è prescritta la cessione gratuita al Comune di una quota non inferiore al ~~50%~~ **30%** della superficie territoriale dell'area di intervento, **preferibilmente** in corpo unico. In tale quota sono comprese le aree a destinazione pubblica, ossia le aree destinate ad interventi di interesse pubblico, le eventuali opere di urbanizzazione secondaria laddove previste e le aree per gli standard urbanistici di RU (con esclusione degli standard di lottizzazione); in tale quota percentuale sono inoltre comprese le aree da destinare alla quota di E.R.S. di cui all'art. 24, comma 1, lett. A (con esclusione, quindi, delle quote di edilizia residenziale convenzionata di cui all'art. 24, comma 1, lett. B, da realizzarsi ad opera dei soggetti attuatori degli interventi all'interno della superficie fondiaria di ciascuna area di trasformazione Tr e delle aree di recupero Rc.) Sulle aree così cedute all'amm.ne comunale è prevista la realizzazione, a cura di soggetti pubblici o privati, delle quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 24, comma 1, lett. A, necessarie al raggiungimento della quota complessiva del 45% della sul residenziale complessiva stabilita dal Piano Strutturale.
8. Nel restante ~~50%~~ **70%**, fermo restando l'obbligo per il soggetto attuatore di realizzare integralmente le opere di urbanizzazione primaria e di assumere gli oneri economici per la urbanizzazione secondaria, lo stesso sarà tenuto a realizzare ulteriori interventi di interesse pubblico stabiliti dal Piano attuativo o dal Progetto unitario, come di seguito meglio specificati.

**8bis. La quota a cessione di cui al precedente comma 7 è pari al 15% per le aree TRpr; per il restante 85% si rinvia a quanto stabilito al comma 8.**

9. Oltre al costo di costruzione, gli oneri economici complessivi a carico del soggetto attuatore saranno pari all'importo risultante dalla somma delle seguenti componenti:
  - a) il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano attuativo;
  - b) gli oneri di urbanizzazione secondaria;

c) un “contributo di sostenibilità” così quantificato in relazione alle destinazioni urbanistiche:

- edilizia residenziale privata libera: ~~60~~ **40** euro/mq Sul\*;
- E.R.S. a prezzo di cessione calmierato: 0 euro/mq Sul;
- edilizia terziaria commerciale:
  - o grande distribuzione: 150 euro/mq Sul;
  - o media distribuzione: 120 euro/mq Sul;
  - o esercizi di vicinato: ~~25~~ **10** euro/mq Sul;
- edilizia terziaria direzionale: ~~80~~ **60** euro/mq Sul;
- edilizia terziaria ricettiva: ~~30~~ **20** euro/mq Sul;
- edilizia produttiva – artigianale (interventi esterni ad A.P.E.A.): ~~20~~ **10** euro/mq Sul

**\* Nelle aree TR il contributo di sostenibilità relativo all’Edilizia Residenziale Privata libera è ridotto a 10 euro/mq di Sul nel caso che l’ERS prevista nelle aree TR sia interamente realizzata mediante affitti calmierati di durata minima 15 anni**

10. Le ulteriori opere da realizzarsi ai sensi del precedente comma 8 dovranno consistere negli interventi definiti, dalle Schede normative di indirizzo progettuale di cui all’elaborato PR\_06, quali “Opere preliminari all’intervento” nonché nelle eventuali ulteriori opere pubbliche o di interesse pubblico indicate dalle dette Schede fino alla concorrenza dell’importo di cui alla lettera c) del comma che precede. Il valore delle opere dovrà risultare da un computo metrico estimativo da allegare al Piano attuativo o al Progetto Unitario.

11. La convenzione allegata al Piano Attuativo definirà quali opere pubbliche aggiuntive saranno finanziate dall’importo del contributo di sostenibilità.

#### **Art. 27 – Parametri perequativi per le aree Rpa**

OMISSIS

#### **Art. 28 – Parametri perequativi per le aree RC**

1. I quantitativi di Sul per la trasformazione delle aree RC e le loro destinazioni, sono definiti dalle Schede normative di indirizzo progettuale di cui all’elaborato PR\_06.
2. Nell’ambito delle destinazioni residenziali è richiesta la realizzazione di una quota di E.R.S. come meglio specificato all’art. 24.
3. Gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica, si identificano nelle aree in cui sono realizzate le opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune e nelle aree per gli standard urbanistici.
4. Fermo restando l’obbligo per il soggetto attuatore di realizzare integralmente le opere di urbanizzazione primaria e di assumere gli oneri economici per la urbanizzazione secondaria, lo stesso sarà tenuto a realizzare ulteriori interventi di interesse pubblico stabiliti dal Piano attuativo o dal Progetto unitario, come di seguito meglio specificati.
5. Oltre al costo di costruzione, gli oneri economici complessivi a carico del soggetto attuatore saranno pari all’importo risultante dalla somma delle seguenti componenti:
  - a. il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano attuativo;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- b. gli oneri di urbanizzazione secondaria;
- c. un "contributo di sostenibilità" così quantificato in relazione alle destinazioni urbanistiche:
  - edilizia residenziale libera: ~~30~~ **20** euro/mq Sul\*;
  - E.R.S. a prezzo di cessione calmierato 0 euro/mq Sul;
  - edilizia terziaria commerciale:
    - grande distribuzione: 75 euro/mq Sul;
    - media distribuzione: 60 euro/mq Sul;
    - esercizi di vicinato: 0 euro/mq Sul;
  - edilizia terziaria direzionale: 40 euro/mq Sul;
  - edilizia terziaria ricettiva: 0 euro/mq Sul;
  - edilizia produttiva - artigianale : 0 euro/mq Sul.

**\* Nelle aree RC il contributo di sostenibilità relativo all'Edilizia Residenziale Privata libera è ridotto a 5 euro/mq di Sul nel caso che l'ERS prevista nelle aree TR sia interamente realizzata mediante affitti calmierati di durata minima 15 anni.**

6. Le ulteriori opere da realizzarsi ai sensi del precedente comma 4 dovranno consistere negli interventi definiti dalle Schede normative di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR\_06, quali "Opere preliminari all'intervento", nonché nelle eventuali ulteriori opere pubbliche o di interesse pubblico indicate dalle dette Schede fino alla concorrenza dell'importo di cui alla lettera c) del comma che precede. Il valore delle opere dovrà risultare da un computo metrico estimativo da allegare al Piano attuativo o al Progetto Unitario.
7. La convenzione allegata al Piano Attuativo definirà quali opere pubbliche aggiuntive saranno finanziate dall'importo del contributo di sostenibilità.

#### **Art. 29 – Registro delle quantità edificatorie**

OMISSIS

### **CAPO IV - ARTICOLAZIONE DI SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

#### **URBANISTICO-EDILIZIO**

#### **Art. 30 – Interventi di manutenzione ordinaria senza mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili**

OMISSIS

#### **Art. 31 – Interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili**

OMISSIS

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Art. 32 – Interventi di manutenzione straordinaria**

OMISSIS

**Art. 33 – Interventi di restauro e di risanamento conservativo**

OMISSIS

**Art. 34 – Ristrutturazione edilizia**

OMISSIS

**Art. 35 – Addizioni **pertinenziali** funzionali**

**Per tali interventi si rinvia, sia per la definizione, che per i titoli abilitativi alle legislazioni nazionale e regionale.**

1. ~~Nel novero delle “addizioni funzionali” previste dalle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell’attività edilizia, il presente Regolamento Urbanistico consente esclusivamente aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:~~
  - ~~— siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all’unità immobiliare di riferimento; i locali ad autorimessa, collegati con il vincolo di pertinenza, possono essere realizzati anche in corpi separati dai fabbricati principali;~~
  - ~~— rispettino i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico – distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc. – anche ove non siano computate ai fini dell’applicazione dei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto);~~
  - ~~— mantengano una relazione funzionale stabile con l’unità immobiliare di riferimento;~~
  - ~~— non siano finalizzate alla modifica, contestuale o successiva, della destinazione d’uso dell’unità immobiliare di riferimento, né risultino evidentemente determinanti per tale scopo;~~
  - ~~— non siano finalizzate alla formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari, né risultino – per caratteristiche dimensionali e configurazione – evidentemente determinanti per tale scopo;~~
  - ~~— non siano suscettibili di utilizzo autonomo, né di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, neanche mediante successive trasformazioni;~~
  - ~~— siano finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento dell’unità immobiliare di riferimento – anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità – ovvero al raggiungimento degli standard minimi richiesti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.~~

2. ~~Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dalle presenti Norme, le "addizioni funzionali" consentite dal Regolamento Urbanistico rientrano nei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo.~~
3. ~~Le "addizioni funzionali" con le quali si realizzino:~~
  - ~~— i servizi igienici,~~
  - ~~— i volumi tecnici~~
  - ~~— le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, purchè aventi una altezza non superiore a ml. 2,40 misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante e non eccedano, se fuori terra, le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942;~~

~~non sono computate ai fini dell'applicazione dei limiti di edificabilità fissati dal Regolamento Urbanistico mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto. Per tali interventi è comunque prescritto il rispetto degli altri parametri urbanistici edilizi fissati dal Regolamento Urbanistico.~~
4. ~~Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente comma 1 sono identificate come "addizioni volumetriche" e disciplinate, ove consentite dal Regolamento Urbanistico, dal successivo articolo 36 ("Addizioni volumetriche").~~
5. ~~IL CONTENUTO DEL PRESENTE ARTICOLO È FATTO SALVO PER QUANTO NON IN CONTRASTO CON LE NORMATIVE REGIONALI E NAZIONALI CHE DEFINISCONO LA CATEGORIA DI INTERVENTO DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO.~~

#### **Art. 36 – Addizioni volumetriche**

OMISSIS

#### **Art. 37 – Sostituzione edilizia**

OMISSIS

#### **Art. 38 – Ristrutturazione urbanistica**

OMISSIS

#### **Art. 39 – Nuova edificazione**

OMISSIS

### **CAPO V - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

#### **Art. 40 – Interventi pertinenziali**

1. Costituiscono interventi pertinenziali ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinati in modo durevole a servizio dell'edificio o

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

dell'unità immobiliare di riferimento e in genere non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:

- sono destinati ad usi accessori;
- accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- non determinano incremento del carico urbanistico;
- non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche eccezioni previste dalla legge.

~~Ai successivi commi~~ **Al successivo comma 2 e 3** sono individuate le tipologie di intervento pertinenziale in relazione alla loro rilevanza sulle risorse essenziali del territorio.

2. ~~Sono trasformazioni urbanistiche ed edilizie che incidono sulle risorse essenziali del territorio:~~

~~a. gli interventi pertinenziali di seguito elencati, ove comportino, in conformità alle disposizioni del Regolamento Urbanistico, la realizzazione di una nuova volumetria, fuori terra o interrata, superiore al 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento:~~

- ~~— le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro dei centri abitati, da realizzarsi fuori terra nel lotto di pertinenza, senza pareti poste in aderenza all'edificio principale di riferimento;~~
- ~~— le autorimesse interrate legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'esterno del perimetro dei centri abitati, da realizzarsi in aderenza o meno all'edificio principale di riferimento;~~
- ~~— le cantine, le tettoie, i volumi tecnici, e gli edifici secondari in genere, come definiti dall'art. 86, da realizzarsi ex novo nel lotto o nell'area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento, senza pareti poste in aderenza al medesimo.~~

~~b. gli interventi pertinenziali, conformi alle disposizioni del Regolamento Urbanistico, che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ma dai quali consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato. Tra questi:~~

- ~~— le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, quali piscine, campi da tennis, maneggi, TETTOIE e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato;~~
- ~~— i piazzali, LE TETTOIE e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale.~~

3. Sono ~~altresi~~ interventi pertinenziali ~~diversi da quelli di cui al comma 2:~~

a. gli interventi pertinenziali ~~diversi da quelli di cui al comma 2 lettera a)~~, che comportino la realizzazione di nuove volumetrie, fuori terra o interrate. Tra questi:

- le autorimesse pertinenziali da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 122/89 e s.m.i. all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 123, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalla volumetria prevista;

- le autorimesse ~~pertinenziali~~ costituenti addizioni ~~funzionali~~ **pertinenziali**, così come definite dall'art. 35 delle presenti norme, da realizzarsi all'interno del perimetro dei centri abitati, indipendentemente dalla volumetria prevista;
  - le cantine, le tettoie, i volumi tecnici, e gli edifici secondari in genere, come definiti dall'art. 86, costituenti addizioni ~~funzionali~~ **pertinenziali**, come definite dall'art. 35 delle presenti norme, indipendentemente dalla volumetria prevista;
  - le autorimesse **pertinenziali**, le cantine, i volumi tecnici, e gli edifici secondari in genere, come definiti dall'art. 86, non costituenti addizioni ~~funzionali~~ **volumetriche**, come definite dall'art. ~~35~~ **36** delle presenti norme, e che comportino la realizzazione di una nuova volumetria, fuori terra o interrata, inferiore al 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento.
- b. gli interventi **pertinenziali** diversi da quelli di cui al comma 2 lettera b), che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie. Tra questi:
- le autorimesse **pertinenziali**, da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 122/89 e s.m.i. all'interno del perimetro dei centri abitati, in locali esistenti siti al piano terreno dei fabbricati, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico;
  - i parcheggi **pertinenziali** realizzati all'aperto senza strutture o elementi di copertura;
  - i muri di cinta e le recinzioni in genere (sia con fondazioni continue che semplicemente infisse al suolo);
  - le pavimentazioni e le sistemazioni in genere delle aree di pertinenza.
  - **le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, quali piscine, campi da tennis, maneggi, tettoie e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato;**
  - **i piazzali, le tettoie e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale.**
4. La realizzazione degli interventi **pertinenziali** di cui al presente articolo - ivi compresi quelli realizzabili in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali - presuppone comunque il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui alla Parte II, III e IV delle presenti norme. La tipologia, la struttura e la forma delle consistenze edilizie proposte e realizzate quali interventi **pertinenziali** devono essere comunque conformi e coerenti con la funzione dichiarata.

**Il contenuto del presente articolo è fatto salvo per quanto non in contrasto con le normative regionali e nazionali.**

#### **Art. 41 – Interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza**

OMISSIS

#### **Art. 42 – Interventi e/o manufatti a carattere temporaneo**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OMISSIS

**Art. 43 – Interventi in deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico**

1. I poteri di deroga al Regolamento Urbanistico sono esercitabili, previa deliberazione del Consiglio Comunale esclusivamente nel rispetto delle condizioni dettate **dalla legislazione regionale vigente dall'art. 54 della L.R. 1/2005.**

**Art. 44 – Ricostruzione di edifici diruti**

OMISSIS

**Art. 45 – Interventi ammissibili su edifici e/o consistenze edilizie legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria**

OMISSIS

**Art. 46 – Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino**

OMISSIS

**Art. 47 – Interventi ammissibili sul verde urbano – Regolamento del verde urbano**

OMISSIS



**PARTE II – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DELLE RISORSE  
PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI, CULTURALI E DEGLI ASSETTI  
INFRASTRUTTURALI E INSEDIATIVI ESISTENTI**

## **TITOLO I - DISCIPLINA DEGLI AMBITI COMPLESSI**

### ***CAPO I - DISCIPLINE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI PAESAGGI E DEI BENI CULTURALI***

**Art. 48 – Ambito delle colline boscate di Montepescali e Batignano**

OMISSIS

**Art. 49 – Ambito delle colline coltivate della Grancia**

OMISSIS

**Art. 50 – Ambiti testimoniali delle sistemazioni agrarie storiche**

OMISSIS

**Art. 51 – Ambito del parco Archeologico**

OMISSIS

**Art. 52 – Ambito del mare**

OMISSIS

**Art. 53 – Luoghi delle relazioni tra città e territorio: Parco agricolo di Grosseto**

OMISSIS

**Art. 54 – Itinerari di interesse storico-culturale**

OMISSIS

**Art. 55 – Mobilità lenta**

OMISSIS

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## TITOLO II - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI

### Art. 56 – Contenuti e finalità

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio dal vigente Piano Strutturale gli elementi fisici, economici, sociali e culturali costituenti espressione qualificata del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali del territorio comunale, che, nella lunga durata, ne hanno determinato l'assetto costituendo gli elementi cardine dell'identità dei luoghi. Tali elementi sono manifestazione localizzata delle risorse naturali e delle altre risorse essenziali presenti nel territorio comunale, come definite dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.
2. Il mantenimento dei caratteri durevoli e dei livelli prestazionali delle invarianti strutturali costituisce criterio fondante dei processi di pianificazione del territorio comunale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile. In applicazione dei contenuti statutari del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico detta specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità delle invarianti strutturali, di cui al presente Titolo, al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione.
3. Sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela. Eventuali interventi di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico devono essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con la tutela degli elementi di invarianza individuati dal presente Titolo. Fatto salvo quanto specificato al comma 6, ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del presente Regolamento Urbanistico deve inoltre perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse individuati quali invarianti strutturali del territorio.
4. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata dalle altre disposizioni contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.
5. Le disposizioni di cui al presente Titolo non si applicano fatto salvo quanto previsto al comma 6:
  - a. alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" ed alle "Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali" i cui Piani Attuativi o Progetti Unitari siano stati approvati prima della data di adozione del Regolamento Urbanistico;
  - b. alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" ed alle "Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali" i cui Piani Attuativi o Progetti Unitari, ancorché non ancora adottati, fossero già previsti e disciplinati dalla strumentazione urbanistica generale vigente prima della data di approvazione del Piano Strutturale con previsioni confermate e fatte salve dal Piano Strutturale medesimo;
  - c. **Alle "TR / trasformazione degli assetti insediativi".**
6. Per i piani e i progetti di cui alla lettera b) **e c)** le disposizioni di cui al presente Titolo costituiscono comunque elementi di riferimento al fine di connotare qualitativamente gli assetti insediativi e/o ambientali delle rispettive aree di trasformazione o di riqualificazione. E pertanto la disciplina del presente Titolo troverà ugualmente applicazione là dove non incompatibile con le previsioni della previgente strumentazione urbanistica fatte salve dal Piano Strutturale.

**CAPO I - INVARIANZA STORICO - INSEDIATIVA**

**Art. 57 – Valori e testimonianze storico culturali e archeologiche**

OMISSIS

**Art. 58 – Sistemi insediativi storici minori al 1823**

OMISSIS

**Art. 59 – Insediamenti e tracciati viari presenti al 1942**

OMISSIS

**Art. 60 – Sistema insediativo della bonifica**

OMISSIS

**CAPO II - INVARIANZA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE**

**Art. 61 – Sistema dunale**

OMISSIS

**Art. 62 – Sistema umido**

OMISSIS

**Art. 63 – Sistema vegetazionale**

OMISSIS

**Art. 64 – Colture agrarie storiche**

OMISSIS

**Art. 65 – Geotopi ed altre emergenze geologiche catalogate dalla Provincia di Grosseto**

OMISSIS

**CAPO III - INVARIANZA SOCIO - CULTURALE**

**Art. 66 – Ambiti di valore antropico**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OMISSIS

**Art. 67 – Aree pubbliche centrali degli insediamenti**

OMISSIS

**Art. 68 – Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti**

OMISSIS

**Art. 69 – Il sistema degli usi civici**

OMISSIS

## TITOLO III – DISCIPLINA DEI TESSUTI

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 70 – Aree urbane / contenuti e finalità

1. Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano riconosciuta dalla collettività locale. Corrispondono alla porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio così come definita all'art. 2 comma 1 lett. a) delle presenti norme. Le aree urbane, individuate con apposito segno grafico alla tavola denominata PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000, comprendono:
  - il capoluogo (Grosseto)
  - i centri abitati minori (Montepescali, Batignano, Braccagni, Istia d'Ombrone, Roselle, Rispescia, Alberese, Principina a Mare, Marina di Grosseto, San Martino, Il Cristo, Casalecci, Stia, Stia di Terra)
  - i nuclei individuati in cartografia come tessuti rurali.
2. Ricadono inoltre nelle aree urbane, costituendone parte integrante, le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000:
  - aree per le infrastrutture per la mobilità;
  - aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse comune;
3. Ricadono o interessano altresì le aree urbane i seguenti ambiti strategici di sviluppo del territorio:
  - aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi;
  - aree TRb / Trasformazione degli insediamenti balneari;
  - aree TRp / Trasformazione degli assetti insediativi pubblici;
  - aree TRprg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi;
  - aree TRprgv / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
  - aree TRs / Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard;
  - aree TRv / Trasformazione degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
  - aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi;

- aree TRpr/prg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi produttivi;
- aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali;
- aree RCp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali pubblici;
- aree RCprg / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali;
- aree RCprgv / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree RCs / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali a standard;
- aree RCv / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree RCvp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale;
- aree Rpa / Aree a ripristino ambientale;
- aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;

3bis. “nelle ‘aree TR / trasformazione degli assetti insediativi’; ‘aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali’; aree RC/ recupero degli assetti insediativi: si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive ‘schede normative e di indirizzo progettuale di cui all’elaborato PR\_06. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, nelle more dell’attuazione del loro contenuto, sugli edifici principali esistenti, sono consentiti gli interventi di cui alla rispettiva classe di appartenenza e comunque non ammettendo interventi superiori alla ristrutturazione **R4 edilizia R4 con addizioni volumetriche nel limite del 10% del volume esistente legittimo riferito al singolo edificio principale**, senza cambio della destinazione d’uso.”

4. Nelle aree urbane gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono orientati al conseguimento di elevati livelli di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, al superamento dei fenomeni di degrado, al completamento, al riequilibrio e/o alla ridefinizione degli assetti insediativi e infrastrutturali. Ai fini della tutela e valorizzazione degli insediamenti il Regolamento Urbanistico persegue il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità in termini di:
- dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano;
  - dotazione e diversificazione delle attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse collettivo;
  - dotazione di esercizi commerciali (in particolare quelli di vicinato), attività terziarie, direzionali, turistico-ricettive;
  - contenimento dell’impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia della risorsa idrica;

- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, per il riutilizzo delle acque reflue;
- dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- utilizzazione di materiali edilizi e requisiti delle costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il comfort igrometrico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente;
- eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- qualità dell'architettura contemporanea, con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche, anche mediante attivazione di strategie premiali finalizzate alla sostituzione dei tessuti edilizi di recente formazione, ovvero alla loro riqualificazione e/o adeguamento agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- riqualificazione morfologica e razionalizzazione dei tessuti produttivi.

4.bis Ai fini di tutela e valorizzazione degli insediamenti, il RU, nei 'territori di bonifica' (di cui alla carta geomorfologica) non ammette la realizzazione di locali seminterrati ed interrati ad uso abitativo o locali accessori alla residenza, con esclusione di autorimesse pertinenziali e impianti tecnologici; prescrive di realizzare il piano di calpestio di nuovi manufatti a 30 cm dal piano di campagna circostante, salvo diversa prescrizione, derivante da eventuali e puntuali studi idraulici allegati alle pratiche edilizie, che potrà determinare un valore superiore.

5. Gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente garantiscono l'integrità fisica dei suoli e delle risorse naturali ed essenziali del territorio, nonché la tutela e/o la valorizzazione delle invarianti strutturali presenti. Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, perseguono il riequilibrio ambientale e paesaggistico (anche attraverso il contenimento o l'eliminazione dell'inquinamento acustico, luminoso o visuale) e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.
6. Le aree urbane sono qualificate e connotate dalla presenza delle invarianti strutturali, individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR\_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e disciplinate dal Titolo II della Parte Seconda delle presenti norme
7. Le attività e gli usi ammessi nelle aree urbane sono indicati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree e sono dettagliati nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme.
8. Sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici, disciplinati dalle norme di cui ai Capi II, III, e IV del Titolo VI della Parte Seconda:
  - edificazione esistente a destinazione turistico - ricettiva nelle aree urbane;
  - edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale;
  - aree esistenti per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto

Fatte salve le disposizioni di cui al Titolo II della Parte II, e di cui ai Titoli II e III della Parte III sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

9. Al fine di assicurare il rispetto della vigente normativa in materia di tutela della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 113 e 114 delle



presenti norme, la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi deve tener conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, nonché:

- in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto dei valori limite e degli obiettivi di qualità fissati per il campo magnetico dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso;
  - in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, tali interventi sono subordinati alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.
10. La disciplina delle aree urbane è indicata nelle disposizioni di cui al presente Titolo e nelle disposizioni relative alle aree richiamate ai precedenti commi 1, 2 e 3 ed è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) alle aree urbane contenute nelle presenti Norme e nei relativi allegati.
11. In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

## **CAPO II – TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

### **Art. 71 - Tessuto antico**

OMISSIS

#### **Art. 71 A - Tessuto antico**

**(per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004)**

1. Sono le parti delle aree urbane (capoluogo, centri abitati minori, nuclei, etc.), in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano) o comunque risalente ad epoca antecedente la fine dell'ottocento. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.
2. Il "Tessuto antico", individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprende in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale. Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:
  - degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
  - della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.
3. Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli II e IV della Parte II, nei 'tessuti antichi' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate dalla Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme:
  - residenza;

- attività turistico ricettive;
- attività direzionali;
- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita; ~~e delle medie strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq di SV;~~
- attività di servizio.

**3bis Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:**

- **il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;**
- **l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;**
- **i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;**
- **le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.**

4. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella detta "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.
5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita. Sugli edifici di classe 5, 6 e 7 sono altresì consentiti interventi di sostituzione edilizia, che devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali del contesto preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.).
6. Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio posteriore al 1943 devono garantire:
  - il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
  - l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.
7. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV della Parte II, per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti in oggetto sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma, i seguenti interventi:

- a. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;
  - b. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere non costituenti volume.
8. Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento, nonché la conservazione dell'autenticità storico – costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio. Per gli interventi deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
  9. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico – sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela del presente articolo.
  10. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui la terrazza sia ricavata sulla copertura di un corpo di fabbrica sottostante e costituisca accesso esclusivo ad unità immobiliari collocate al piano primo. In tali casi l'intervento deve risultare comunque compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.
  11. Non è consentita la realizzazione di cantine, vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici **preferibilmente** interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è ammessa solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti.
  12. All'interno del "Tessuto antico" non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione di cui all'art. 114 delle presenti norme.
  13. Fermo restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalla Classificazione degli edifici delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, non è consentito:
    - l'aumento della volumetria;
    - la nuova edificazione, ad eccezione della sostituzione edilizia;
  14. In presenza del "Tessuto antico" gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici "PR\_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:
    - le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
    - l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm.ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.

15. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato "PR\_07" sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.

## Art. 72 - Tessuto storico

OMISSIS

### Art. 72 A - Tessuto storico

(per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004)

1. Sono le parti delle aree urbane (capoluogo, centri abitati minori, nuclei, etc.), in cui prevale una edificazione di epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. I 'tessuti storici', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale.
2. Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:
  - degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
  - della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.
3. Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli II e IV della Parte II, nel "Tessuto storico" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme:
  - residenza
  - attività turistico-ricettive,
  - attività direzionali,
  - attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita; ~~e delle medie strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq di Sv;~~
  - attività di servizio

**3bis Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:**

- **il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;**

- **l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;**
- **i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;**
- **le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.**

4. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella detta "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.
5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:

- a. non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione; sono ammessi gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, realizzati secondo le norme nazionali e regionali vigenti in materia, mediante modifica dei prospetti sugli spazi pubblici, se risulta dimostrato che tali interventi non possono essere realizzati a tergo degli edifici o sulle pareti non visibili dalla pubblica via;
- b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale;
- b1. E' ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali per i soli edifici in classe 4.

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 5 a 6 compresa:

- c. è consentito un tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali **pertinenziali e volumetriche**, come definite **dagli artt. 35 e 36 dall'art. 35** delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. **Le addizioni volumetriche, Tale incremento non può possono superare il 10% della s.u.l. legittima di ciascuna unità immobiliare i 75 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni con riferimento al singolo** edificio così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio di cui all'elaborato PR05 ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale ed è realizzabile solamente a condizione che:
  - la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda

tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non comportino rialzamenti della linea di gronda, superiori a cm 30, e non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;

- l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
  - le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- d. ~~dal volume (V)~~ **dalla sul aggiuntiva** di cui sopra deve essere detratta l'eventuale ~~volume (V)~~ **s.u.l.** una tantum già realizzata in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;
- e. ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni **funzionali volumetriche** per l'ampliamento di pubblici esercizi legittimamente insediati ~~alla data di adozione del Regolamento Urbanistico~~, a condizione che:
- l'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
  - le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
  - non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme;

Le addizioni **funzionali volumetriche** di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta all'incremento ~~volumetrico~~ una tantum di cui alla precedente lettera c) fermo restando quanto indicato alla precedente lett. d).

6. Sugli edifici di classe 5, 6 e 7 sono altresì consentiti interventi di sostituzione edilizia che devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali del contesto preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.).

6bis: Per gli edifici esistenti di classe 5, 6 e 7 con destinazione funzionale non compatibile con quelle ammesse dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni per il tessuto storico, è altresì ammissibile il trasferimento, anche parziale, in una delle aree di trasformazione TR dell'UTOE della Sul ammissibile al fine di decongestionare il tessuto. Per tale finalità, si ammette una premialità con un incremento della Sul trasferita del 20%. Le aree così liberate, saranno riutilizzate per la realizzazione di posti auto privati ai sensi della L.122/89.

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

8. Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio posteriore al 1943 devono garantire:
  - il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
  - l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.
9. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV della Parte II per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi:
  - a. interventi urbanistico - edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;
  - b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una superficie non superiore a 10 mq., un'altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. **I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul.** Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
  - c. realizzazione di cantine ~~e volumi tecnici~~ interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;
  - d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento o comunque all'interno di aree di pertinenza purché con copertura a verde (giardino pensile a raso) ammettendo a tale scopo anche la trasformazione di superfici già esistenti;
  - e. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
10. Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
11. ~~All'interno del "Tessuto storico" non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione di cui all'art. 114 delle presenti norme.~~
12. Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.
13. Non sono ammesse nuove edificazioni a completamento dei lotti interclusi all'interno del tessuto urbano delimitato dai Viali come individuato dal piano strutturale "Grosseto entro i Viali".
14. In presenza del "Tessuto storico" gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici "PR\_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio



pubblico” su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali ‘elementi ordinatori dello spazio pubblico’ sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
  - l’illuminazione pubblica, l’arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l’uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell’Amm.ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.
15. Nelle ‘schede di indirizzo progettuale’ di cui all’elaborato “PR\_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico” delle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.
16. Nei lotti edificati alla data di approvazione del RU, con edifici principali di **classe classi 5 e 6**, di massimo **due tre** elevazioni **fuori terra** (compreso il livello dei così detti “depositi occasionali”) è ammessa la sopraelevazione ~~di un livello o la parziale sopraelevazione~~ qualora si renda necessario concludere ed omogeneizzare i prospetti di edifici esistenti. ~~in parte a uno o due livelli. Il nuovo livello I nuovi livelli o la parziale sopraelevazione~~ non possono comportare aumento della superficie coperta del fabbricato **con un incremento massimo della s.u.l. di mq. 250. ed è finalizzato all’incremento massimo di n. 2 unità immobiliari abitative nel caso di edifici esistenti con superficie coperta massima di mq 250.** In ogni caso l’intervento dovrà armonizzarsi con i caratteri dominanti morfo-tipologici del contesto senza determinare edifici di altezza superiore a quelli contermini sul medesimo fronte stradale. Tali ampliamenti sono subordinati al rispetto delle norme sovracomunali.

#### Art. 73 - Tessuto storico unitario

1. Sono le parti delle aree urbane, in cui prevale una edificazione morfologicamente integrata e contigua a quella del “Tessuto storico” di impianto. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell’impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. Il “Tessuto storico unitario”, individuato con apposito segno grafico nell’elaborato cartografico PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprende tutti gli edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale, disciplinati dalle presenti norme.
2. Nelle aree centrali costituiscono componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede delle relazioni sociali, culturali ed economiche locali.
3. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:
  - degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
  - della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.
4. Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli II e IV della Parte II, nel “Tessuto storico unitario” sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso come meglio specificate ed articolate nella “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui alla Parte V delle presenti norme :



- residenza
- attività turistico-ricettive,
- attività direzionali
- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita; ~~e delle medie strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq di Sv;~~
- attività di servizio.

**4bis Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:**

- **il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;**
- **l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;**
- **i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;**
- **le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.**

5. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle previste dalla detta Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.
6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nel "Tessuto storico unitario" sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86.
7. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti all'art. 72, commi 5 e 6 delle presenti norme, sulla base della classificazione degli edifici ad essi attribuita. Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.
8. Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo, presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

9. Non è ammessa la realizzazione di cantine interrato e/o seminterrate e comunque è fatto salvo il rispetto di quanto prescritto nell'art. 70, comma 4 bis
10. ~~All'interno del 'tessuto storico unitario' non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione di cui all'art. 114.~~
11. In presenza del "Tessuto storico unitario", gli insiemi spaziali individuati nell'elaborato cartografico PR\_07 su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali elementi ordinatori dello spazio pubblico sono soggetti alle seguenti disposizioni:
  - le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
  - l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm.ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.
12. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato "PR\_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" delle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.
13. Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 Agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

#### Art. 74 - Tessuto consolidato

OMISSIS

#### Art. 74 A - Tessuto consolidato

(per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004)

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Vi ricadono anche plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione. All'interno del 'tessuto consolidato', individuati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR\_03 - su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:
  - alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
  - all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
  - a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II e della Parte II, nel 'tessuto consolidato' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate' ed articolate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Parte V delle presenti norme:

- residenza;
- attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
- attività direzionali;
- attività di servizio;
- attività commerciali, ad eccezione delle grandi strutture di vendita.

**2bis Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:**

- **il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;**
- **l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;**
- **i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;**
- **le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.**

3. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

- 3bis. Gli edifici a destinazione artigianale, ospitanti attività moleste o nocive, ricadenti nelle classi 5 e 6 possono essere oggetto di interventi fino alla sostituzione edilizia, ammettendo un aumento della Sul fino al 50% dell'esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- L'incremento di Sul non può determinare un valore maggiore della Sul virtuale ricavabile dalla volumetria esistente divisa per una altezza virtuale pari a mt. 3;
- L'intervento dovrà prefigurare un nuovo edificio morfologicamente e funzionalmente compatibile con il tessuto esistente;
- L'attività artigianale dovrà essere trasferita e mantenuta in aree a idonea destinazione nel tessuto produttivo nell'ambito del territorio comunale;

4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:

- a. è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la qualità estetiche e/o i livelli prestazionali dell'edificio;
- b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, preferibilmente sul fronte tergale.

**B bis Per gli edifici di classe 4, sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'art. 85, comma 2, con addizioni volumetriche fino al 10% della s.u.l. legittima di ciascuna unità immobiliare, con riferimento al singolo edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio di cui all'elaborato PR\_05 e in forma grafica nel sistema informativo territoriale;**

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 5 a 6 compresa:

- c. sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia **con l'incremento della s.u.l. residenziale fino al 35%, a condizione che tali interventi siano realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili:**
  - **consentano, con riferimento alla climatizzazione, il conseguimento della classe A per l'edificio e prestazioni di tipo B per gli impianti, ai sensi del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i.;**
  - **perseguano gli obiettivi di qualità energetico-ambientale indicati nelle linee guida regionali con particolare riferimento alla qualità ambientale esterna, al risparmio delle risorse e ai carichi ambientali;**
- d. è consentito un tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali **pertinenziali e volumetriche**, come definite dall'art. **dagli artt. 35 e 36** delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. **Le addizioni volumetriche Tale incremento non può possono superare il 20% della sul residenziale e il 10% della sul produttiva e di servizi, legittime per ciascuna unità immobiliare con riferimento al singolo i 150 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni edificio** così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio di cui all'elaborato PR05 ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. ~~E' consentito superare il detto limite volumetrico nei casi in cui si renda necessario garantire l'unitarietà dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali.~~ L'incremento è realizzabile solamente a condizione che:
  - la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
  - l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in

particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);

- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate preferibilmente sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque preferibilmente su facciate non visibili dalla pubblica via.
  - **l'incremento volumetrico una tantum non è cumulabile con gli interventi di cui alla precedente lettera c)**
- e. l'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.
- f. ~~dal volume (V) aggiuntivo~~ **dalla s.u.l. aggiuntiva** di cui sopra deve essere detratta l'eventuale ~~volume (V) s.u.l.~~ una tantum già realizzata in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;
- g. ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni **funzionali volumetriche** per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati ~~alla data di adozione del Regolamento Urbanistico~~, a condizione che:
- l'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
  - non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme.

Le addizioni **funzionali volumetriche** di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive all'incremento volumetrico una tantum di cui alla precedente lett. d) fermo restando quanto indicato alla precedente lett. f).

5. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:
- a. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;
  - b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano **una** altezza utile interna non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. **I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Per gli edifici secondari di cui alla presente lettera** non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

- c. realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;
  - d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr);
  - e. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
6. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% del lotto tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati **prevalentemente residenziali** devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:
- la superficie ~~utile lorda (Sul)~~ **coperta (sc)** massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, **non computati ai fini della sul, con esclusione dei volumi tecnologici**, non può superare i mq 12 ~~per un'altezza max di 2.40 ml.~~ **Nel solo caso di edifici principali corredati di giardini di pertinenza delle singole unità abitative, potranno, in alternativa, essere realizzati volumi secondari con una sc massima di mq. 2.**
8. Nell'elaborato PR\_07 'Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico' sono contenute le indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere.
- 8bis Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 Agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.
9. Il completamento delle aree interstiziali presenti nei "Tessuti consolidati", ancorché non individuate nella cartografia del presente Regolamento Urbanistico, è ammesso quando ricorrano i seguenti requisiti:
- ~~L'area ineditata composta da un lotto o più lotti accorpati~~, **Il lotto ineditato o parzialmente edificato** abbia un lato o più lati confinanti con la strada pubblica esistente (con esclusione di parcheggi pubblici e strade a fondo chiuso), compresa tra edifici principali esistenti o tra edificio principale esistente e strada laterale pubblica esistente o tra edificio principale esistente e confine di tessuto consolidato quando questo confini con area di trasformazione;

- **per i lotti ineditificati** la distanza tra le pareti laterali degli edifici principali esistenti che si fiancheggiano, tra edificio principale esistente e strada laterale pubblica esistente e tra edificio principale esistente e confine del tessuto consolidato, sia maggiore uguale a mt. 30;
- la superficie del lotto **e più lotti accorpati** sia maggiore o uguale a mq. 800.
- Le previsioni di cui al presente comma non si applicano su lotti derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del RU. Sono invece ammessi gli accorpamenti di terreni finalizzati al raggiungimento dei parametri minimi;

**10. Ai lotti in possesso dei requisiti di cui al presente comma è assegnata una tantum una Sul residenziale complessiva pari a mq 480, distribuita su due livelli complessivi (compreso il livello per depositi occasionali e locali sottotetto), anche parzialmente. Gli interventi disciplinati dal presente comma non sono cumulabili con gli ampliamenti volumetrici previsti in altre parti del Regolamento Urbanistico.**

~~9. Bis Sono considerate aree interstiziali i lotti "e" definiti dalla previgente pianificazione per la frazione di Rispecchia che il Regolamento Urbanistico ripropone in quanto non in contrasto con le disposizioni della disciplina delle invarianti strutturali e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del contesto. In tali lotti, parzialmente edificati, con edifici ricadenti in classi 5 o 6, l'edificazione è subordinata all'osservanza delle seguenti limitazioni e prescrizioni:~~

~~- incremento volumetrico della volumetria esistente fino ad un massimo di mc. 675,00, pari ad una sul di mq. 225,00;~~

~~- la superficie abitativa della nuove unità non deve superare il limite massimo di mq. 110,00 di sul per ogni lotto esistente;~~

~~- incremento massimo di mc. 80,00 della volumetria esistente, pari ad una sul di mq. 26,50, al fine del miglioramento igienico sanitario e distributivo funzionale dell'edificio esistente senza che si costituiscano nuove unità abitative;~~

~~- altezza massima mt. 7,00;~~

~~- distacco dai confini di lotto mt. 5,00;~~

~~- distacco dai fabbricati mt. 10,00;~~

~~- distacco dalle strade mt. 5,00;~~

~~- nel caso di fabbricati posti a distanza minore di mt. 5,00 dalla strada, non è consentito l'avanzamento verso di essa, ma il rispetto delle distanze attuali;~~

~~- nel caso di fabbricati esistenti, con proprietà frazionata verticalmente, sono consentiti ampliamenti sul confine;~~

~~- gli interventi edificatori disciplinati dal presente comma non sono cumulabili con altri ampliamenti volumetrici previsti dalla pianificazione previgente e dalle altre parti del presente regolamento.~~



10. ~~Ai lotti in possesso dei requisiti di cui al precedente comma 9 è assegnata una tantum una Sul residenziale complessiva pari a mq 480, distribuita su due livelli, anche parzialmente.~~
11. Nei lotti di completamento di cui al comma 10 devono essere rispettate le dotazioni di parcheggio pertinenziale privato previsti dalla L.122/1989.
12. Nei lotti edificati alla data di approvazione del RU, con edifici principali di **classi 5 e 6**, di massimo ~~tre~~ **quattro** elevazioni **fuori terra** (compreso il livello dei cosiddetti "depositi occasionali" **e dei locali sottotetto**), è ammessa la sopraelevazione ~~di un livello mediante addizioni volumetriche. E' altresì consentita la parziale sopraelevazione~~ qualora si renda necessario concludere ed omogeneizzare i prospetti di edifici esistenti. ~~in parte a due o tre livelli. Il nuovo livello I nuovi livelli non può potranno~~ comportare aumento della superficie coperta del fabbricato **con un incremento massimo di mq. 250;** ~~è ammesso l'incremento fino ad un massimo di n. 2 unità immobiliari abitative nel caso di edifici esistenti con superficie coperta massima di mq 250.~~ In ogni caso l'intervento dovrà armonizzarsi con i caratteri dominanti morfologici del contesto senza determinare edifici di altezza superiore a quelli contermini sul medesimo fronte stradale. Tali ampliamenti sono subordinati al rispetto delle norme sovracomunali.
13. Le norme di cui ai suddetti commi 9 e 12 non si applicano nelle UTOE di Marina di Grosseto, il Cristo, Principina a Mare, Alberese, Batignano, Montepescali e San Martino, in considerazione del loro stato di saturazione edilizia e/o dei caratteri morfologici propri che determinano la necessità di non intensificare i contesti edificati e/o per non introdurre nuova edificazione che potrebbe comportare uno stravolgimento dei caratteri specifici di tali insediamenti.
14. Il Regolamento Urbanistico definisce, per le altre UTOE, il dimensionamento massimo in termini di Sul complessiva ai fini dell'applicazione dei suddetti commi 9 e 12. Con il monitoraggio relativo allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico sarà verificato il non superamento dei valori indicati nelle tabelle dimensionali di cui alle presenti norme.
15. Per le aree residenziali sorte nel contesto pinetato, individuate negli elaborati progettuali PR\_02, PR\_03, sono ammessi unicamente interventi di ristrutturazione edilizia, così come definita dalla normativa nazionale e regionale vigente, senza sostituzione degli edifici originali, dei quali dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici.
16. Per l'edificio n. 7986 in loc. Montepescali, in considerazione della particolare attività artigianale tradizionale insediata, si ammette un incremento della sul pari a mq 50.

#### ART. 74BIS - Tessuto consolidato promiscuo

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere prevalentemente residenziale, derivanti da assetti urbani operati dalla pianificazione previgente ed individuabili in contesti specifici del nucleo cittadino grossetano, quale quello ricompreso tra i viali Europa e Monterosa.

In tale contesto, alle tipologie edilizie destinate alla residenza e/o al direzionale, fanno da complemento in misura significativa edifici dedicati alla produzione (artigianale o industriale), ancorchè coadiuvati da locali utilizzati dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata i quali, tuttavia, vanno considerati nell'ambito della destinazione artigianale o industriale. All'interno del tessuto consolidato di tipo promiscuo di cui al presente articolo, individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici pr\_03 su base c.t.r. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal regolamento urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- Alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;



- A determinare una maggiore integrazione con i tessuti residenziali adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza.
  - All'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
  - A favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.
2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal titolo IV della parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al titolo II e della parte II, nel "tessuto consolidato promiscuo" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla parte V delle presenti norme:
- Residenza;
  - Attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
  - Attività direzionali;
  - Attività di servizio;
  - Attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita.

**2bis Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:**

- **il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;**
- **l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;**
- **i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;**
- **le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.**

3. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del regolamento urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto, di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1-R2-R3-R4, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse. Gli edifici e/o manufatti nei quali, alla data di adozione del regolamento urbanistico, risultino legittimamente insediate attività con funzione industriale e/o artigianale, si applica anche quanto disciplinato al comma successivo.
4. Gli edifici a destinazione industriale e/o artigianale, indipendentemente dalla classe di intervento attribuita, ricadenti entro il tessuto consolidato promiscuo possono essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia, con contestuale cambio di destinazione d'uso funzionale in residenza (r) e/o

categorie di funzioni con essa compatibili, per una sul calcolata trasformando la volumetria esistente nella misura di 1/3 ed in ogni caso con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Nel caso di interventi concernenti la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato, la volumetria delle pre-esistenze viene ricavata dal prodotto della superficie coperta dell'edificio con l'altezza del fabbricato misurata dal piano della strada pubblica piu' vicina all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura (nei casi di copertura con falde piane o inclinate).
  - Nel caso di interventi concernenti la completa demolizione e ricostruzione di fabbricati aventi tipologia di capannone industriale o artigianale con copertura a volta, la volumetria delle pre-esistenze viene ricavata dal prodotto della superficie coperta dell'edificio con l'altezza del fabbricato misurata dal piano della strada pubblica piu' vicina ai 2/3 della monta della copertura a volta.
  - L'intervento dovra' prefigurare un nuovo edificio morfologicamente e funzionalmente compatibile con il tessuto esistente;
5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal titolo IV della parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:

- a. È consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che, per quanto possibile, contribuiscano ad elevare la qualità estetica e/o i livelli prestazionali dell'edificio;
- b. Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale.

**b bis. Per gli edifici di classe 4, sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'art. 85, comma 2, con addizioni volumetriche fino al 10% della s.u.l. legittima di ciascuna unità immobiliare, con riferimento al singolo edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio di cui all'elaborato PR\_05 e in forma grafica nel sistema informativo territoriale;**

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 5 a 6 compresa:

- c. Sono consentiti gli interventi **di cui all'art. 74 comma 4 lettere c) e d), fino alla sostituzione edilizia; nel rispetto delle modalità ivi previste.**
- d. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni **funzionali volumetriche** per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato ~~legittimamente insediati alla data di adozione del regolamento urbanistico~~, a condizione che:

- L'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (sul) per edificio;
  - Non si determini un incremento della superficie di vendita (sv) oltre i limiti fissati per questo tessuto dalla "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla parte v delle presenti norme.
6. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:
- a. Interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;
  - b. Realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. **I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Per gli edifici secondari di cui alla presente lettera non ~~non~~ è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;**
  - c. Realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;
  - d. Realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate, senza limiti di superficie (snr);
  - e. Sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso ovvero interrati, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
7. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenti interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. C) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della spp medesima.
8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno del tessuto consolidato promiscuo devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:
- **la superficie coperta (sc) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non computati ai fini della sul, con esclusione dei volumi tecnologici, non può superare i mq 12. Nel solo caso di edifici principali corredati di giardini di pertinenza delle singole unità abitative, potranno, in alternativa, essere realizzati volumi secondari con una sc massima di mq. 2. ~~La superficie utile lorda (sul) massima complessiva dei volumi secondari (vs), di nuova realizzazione, non può superare mq 12 per un'altezza max di 2.40 ml.~~**

9. Nell'elaborato pr\_07 'schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico' sono contenute le indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere.
10. il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del regolamento 08 agosto 2003, n. 47/r e s.m.i. della regione toscana in materia di asili nido.

## **Art. 75 - Tessuto consolidato unitario**

OMISSIS

### **Art. 75 A - Tessuto consolidato unitario**

**(per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004)**

1. Vi ricadono plessi insediativi ad impianto preordinato, di formazione recente nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento urbanistico attuativo unitario o da progettazioni unitarie. All'interno del 'tessuto consolidato unitario', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:
  - alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
  - all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.
2. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli edifici ad essi attribuita. Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità. Nel tessuto consolidato unitario sono ammesse le destinazioni indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.
3. Nel tessuto consolidato unitario, nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come meglio specificate ed articolate dalla "Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni" di cui Parte V delle presenti norme:
  - residenza;
  - attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
  - attività direzionali;
  - attività di servizio;
  - attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita; ~~e delle medie strutture di vendita aventi una Sv superiore a 500 mq.~~

**3bis Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:**

- **il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;**
- **l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;**
- **i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;**
- **le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.**

4. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1 nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.
5. Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi, di cui al presente articolo, presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.
6. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio:
  - a. modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
  - b. realizzazione, modifica o tamponamento (parziale o totale) di logge;
  - c. ~~tamponamento parziale o totale di spazi a pilotis, attuabile solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche.~~ Non è consentito il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico;
  - d. realizzazione o modifica sostanziale di balconi e terrazze;
  - e. realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque preferibilmente delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.

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

## 7. In deroga a quanto disposto dalla precedente lettera e):

- è consentita la realizzazione di verande su facciate visibili dalla pubblica via, limitatamente ai casi in cui la veranda da realizzarsi costituisca completamento di una facciata nella quale siano già presenti verande tra loro omogenee per materiali, dimensioni e modularità degli infissi;
- alle pratiche edilizie riferite a verande che risultino in itinere alla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applica la disciplina della strumentazione urbanistica previgente, fatte salve le verifiche circa la compatibilità paesaggistica dei singoli interventi proposti nelle aree sottoposte a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

## 8. A fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti una tantum:

- a. per gli edifici aggregati o singoli, multipiano, (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni **funzionali pertinenziali e volumetriche**, come definite **dagli artt. dall'art. 35 e 36** delle presenti norme – finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare **il 20% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare i 150 mc di volume (V) aggiuntivo** per ogni edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato PR05, ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. L'incremento volumetrico una tantum di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dell'edificio. ~~E' consentito superare il detto limite volumetrico nei casi in cui sia necessario garantire l'unitarietà dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali;~~
- b. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70. Alla **sul volumetria** così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento **volumetrico** pari al 20% **della sul del volume (V) legittima** dell'edificio preesistente ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.;
- d. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera e unifamiliari: addizioni **funzionali volumetriche** in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile lorda (Sul);
- e. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera e unifamiliari: addizioni **funzionali volumetriche** in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per **una sul un volume (V) aggiuntivo** massimale pari al **40% 20% del volume (V) legittimo della sul legittima di ciascuna unità immobiliare con riferimento al singolo edificio così come identificato**



**nella schedatura del patrimonio edilizio, esistente,** da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

9. Gli interventi di cui alle lettere b) e c), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere d) e e), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.
10. Gli interventi di cui sopra devono garantire:
  - la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
  - devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
  - negli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett. b) favoriscono l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività di servizio negli spazi situati a piano terreno.
11. Negli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni **funzionali volumetriche** per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, ~~legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico,~~ a condizione che:
  - l'incremento complessivo non superi i mq 30,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
  - ~~— non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.~~
12. Le addizioni **funzionali volumetriche** di cui al precedente comma sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente comma 8, lett. a), d) ed e).
13. Non è comunque consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.
14. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.
15. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis **e** la realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

**15 bis. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:**

- f. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;
- g. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una altezza utile interna non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Per gli edifici secondari di cui alla presente lettera non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
- h. realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- i. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr);
- j. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

**15ter.** Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:

- la superficie coperta (sc) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non computati ai fini della sul, con esclusione dei volumi tecnologici, non può superare i mq 12. Nel solo caso di edifici principali corredati di giardini di pertinenza delle singole unità abitative, potranno, in alternativa, essere realizzati volumi secondari con una sc massima di mq. 2.

- 16. Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005 e alla delib. G.R.T. n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto. In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.
- 17. Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.
- 18. Non è ammesso il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico.
- 19. Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del regolamento 08 Agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

#### **Art. 76 - Tessuto consolidato unitario pubblico**

OMISSIS



**Art. 76 A - Tessuto consolidato unitario pubblico**  
**(per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004)**

1. Nel “Tessuto consolidato unitario pubblico” vi ricadono plessi insediativi di formazione anche non recente, nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia residenziale pubblica, il sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento urbanistico attuativo unitario. All'interno del ‘tessuto consolidato unitario pubblico’, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono finalizzati:
  - alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
  - all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.
2. Nel tessuto consolidato unitario pubblico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui alla Parte V:
  - residenza;
  - attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
  - attività direzionali;
  - attività di servizio;
  - attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita; ~~e delle medie strutture di vendita aventi una Sv superiore a 500 mq.~~

**2bis Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:**

- **il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;**
  - **l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;**
  - **i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;**
  - **le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.**
3. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei

quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1 nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

4. Sul patrimonio edilizio compreso nel "Tessuto consolidato unitario pubblico" esito del coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.
5. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero isolato del "Tessuto consolidato unitario pubblico" originariamente assentito:
  - modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica.
  - la realizzazione o la modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge;
  - realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque preferibilmente delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.
6. Non è ammesso il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico.
7. A fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti una tantum:
  - a. per gli edifici aggregati o singoli, multipiano, (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni **funzionali pertinenti e volumetriche**, come definite **dall'art. dagli artt. 35 e 36** delle presenti norme – finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare **il 20% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare i 150 mc di volume (V) aggiuntivo** per ogni edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato PR05, ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. L'incremento volumetrico una tantum di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dell'edificio. ~~E' consentito superare il detto limite volumetrico nei casi in cui sia necessario garantire l'unitarietà dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali;~~
  - b. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - c. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo

avente altezza utile interna pari a ml 2,70. Alla **volumetria sul** così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento **volumetrico** pari al 20% ~~del volume (V) della~~ **sul** legittima dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

- d. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera: addizioni **funzionali volumetriche** in sopraelevazione, consistenti **nel** rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile lorda (Sul);
  - e. per gli edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni **funzionali volumetriche** in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per una **volume (V) sul** aggiuntiva massima pari al **20% del 10% del volume (V) legittimo della sul legittima di ciascuna unità immobiliare con riferimento al singolo edificio così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio esistente**, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.
8. Gli interventi di cui alle lettere b) e c), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere d) ed e), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.
  9. Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'isolato, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati. L'intervento minimo dovrà riguardare l'edificio singolo, se tale, o edifici aggregati con caratteri morfotipologici unitari.
  10. Gli interventi di cui sopra devono garantire:
    - la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
    - devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc..
  11. Non è comunque consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.
  12. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e la realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.
- 12 bis. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:**
- f. **interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;**

- g. **realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una altezza utile interna non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Per gli edifici secondari di cui alla presente lettera non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;**
- h. **realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;**
- i. **realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr);**
- j. **sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.**

**12ter. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:**

- **la superficie coperta (sc) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non computati ai fini della sul, con esclusione dei volumi tecnologici, non può superare i mq 12. Nel solo caso di edifici principali corredati di giardini di pertinenza delle singole unità abitative, potranno, in alternativa, essere realizzati volumi secondari con una sc massima di mq. 2.**

13. Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 Agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

### **CAPO III – TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI**

#### **Art. 77 - Tessuto produttivo promiscuo**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo nelle quali, alle tipologie edilizie destinate alla produzione (artigianale o industriale), fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, oltre a quelle utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata, le quali tuttavia vanno considerate nell'ambito della destinazione artigianale o industriale. All'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:
  - alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;

- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti residenziali adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza.
  - All'adeguamento igienico sanitario degli ambienti ed alla redistribuzione degli spazi e delle funzioni secondo le necessità aziendali.
2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella Parte V contenente la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni :
- attività industriali o artigianali;
  - attività direzionali;
  - attività commerciali **ad eccezione delle grandi strutture di vendita;**
  - Attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali;
  - attività di servizio.

**2bis Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:**

- **il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;**
  - **l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;**
  - **i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;**
  - **le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.**
3. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia **R1- R2 - R3 - R4, oltre ad addizioni volumetriche, per finalità produttive, nel limite del 10% del volume legittimo esistente riferito al singolo edificio,** nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie. ~~ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.~~
4. Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto. La realizzazione di laboratori finalizzati alla sperimentazione produttiva è subordinata alla stipula di apposita convenzione a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso per una durata non inferiore a 20 anni.

5. Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavate abitazioni di servizio per il portierato e la guardiana poste a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome. Le abitazioni di servizio hanno una superficie utile lorda massima di 85 mq. ~~per ogni lotto urbanistico di riferimento a prescindere dalla~~ ~~Sul produttiva esistente. Il lotto urbanistico di riferimento è quello risultante dai titoli abilitativi precedentemente rilasciati.~~ Si precisa altresì che fra l'attività produttiva e l'abitazione di servizio deve essere costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese del richiedente e a cura del Comune. Il vincolo pertinenziale deve precisare che le abitazioni di servizio, realizzate ai sensi del presente comma non possono essere cedute separatamente dall'attività produttiva alla quale sono legate da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.
6. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli II della Parte II e al titolo III della Parte III, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 7, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV Parte II, in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi commi 8 e 9:
  - a. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 8, lett. a);
  - b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
  - c. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
  - d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
  - e. realizzazione di volumi tecnici interrati;
  - f. interventi di ristrutturazione edilizia su legittimi volumi secondari aventi funzione accessoria e di servizio;
  - g. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
7. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% del lotto tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima. Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrate possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.
8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq. 200;
  - b. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 11 sono dovute:

- in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- c. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12.
9. Fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 10, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo, **anche a completamento di lotti ineditificati e o parzialmente edificati**, devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 9 delle presenti norme:
- Rapporto di copertura: 50% Rc max
  - Altezza massima: Hmax ml 10,00
10. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive. **Per i lotti completati secondo i parametri di cui al precedente comma, sono ammesse le addizioni volumetriche di cui al comma 3, in sopraelevazione e con altezza massima pari a ml 13,00.**

## Art. 78 - Tessuto produttivo

OMISSIS

### Art. 78 A - Tessuto produttivo

**(per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004)**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinenziali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi. Sono presenti unità immobiliari ad uso residenziale utilizzate dalla famiglia dei titolari delle aziende insediate, le quali tuttavia vanno considerate nell'ambito della destinazione artigianale o industriale dei lotti. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.
2. All'interno dei tessuti produttivi di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



- All'adeguamento igienico sanitario degli ambienti ed alla redistribuzione degli spazi e delle funzioni secondo le necessità aziendali;
  - al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
  - al mantenimento e/o miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
  - alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.
3. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, nonché le previsioni richiamate al successivo comma 8 nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella Parte V contenente la "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni":
- attività industriali o artigianali;
  - attività direzionali;
  - attività commerciali **ad eccezione delle grandi strutture di vendita;**
  - attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali;
  - attività di servizio

Le destinazioni d'uso per attività direzionali e di servizio sono ammissibili anche per quegli edifici ultimati ricadenti all'interno di piani attuativi produttivi, senza incremento di sul.

**3bis Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:**

- **il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;**
- **l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;**
- **i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;**
- **le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.**

4. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività



diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1-R2-R3-R4; consentendo, per le sole unità immobiliari residenziali legittime, non connesse alle attività produttive alla data di adozione del RU, la possibilità di frazionamento nel rispetto della media minima fissata dalle presenti norme, nonché l'adeguamento igienico-sanitario delle stesse per il raggiungimento dei parametri minimi di legge, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive del fabbricato principale; ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

5. Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.
6. Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo alla data di adozione del Regolamento Urbanistico possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia R4, come definita dall'art. 34 delle presenti norme, a condizione che non siano costituite unità immobiliari autonome ad uso residenziale. Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavate abitazioni di servizio per il portierato e la guardiana a servizio delle attività insediate, nella misura di **un'abitazione di servizio per ogni lotto urbanistico così come definito dalla previgente pianificazione attuativa strettamente necessaria. Per tale abitazione di servizio** Agli stessi si applica la disciplina di cui al comma 5 dell'art. 77.
7. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli II della Parte II e III e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 8, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV parte II in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi commi 8 e 9.
  - a. Per i lotti ineditati o parzialmente edificati, è consentito il completamento nel rispetto dei seguenti parametri:
    - rapporto di copertura 50%; tale rapporto potrà essere derogato per esigenze produttive temporanee non superiori a mesi 18 non reiterabili, fatto salvo il rispetto dei distacchi dai confini e dalla viabilità;
    - altezza massima metri 7 ad eccezione di impianti per i quali si ponga strutturalmente e funzionalmente una maggiore altezza;
    - distacchi dai confini non inferiori a metri 6 e dalla viabilità non inferiore a metri 3; il parametro relativo ai distacchi dai confini può essere derogato in caso di accordo tra i confinanti fatto salvo il rispetto della distanza di mt. 10,00 tra pareti finestrate;
    - per quanto non espressamente prescritto nelle presenti norme i completamenti dei lotti ineditati o parzialmente edificati si attuano nel rispetto di quanto contenuto nei bandi pubblici comunali antecedenti l'adozione del RU;
  - a1. Incremento una tantum nella misura del 20 % della superficie utile lorda (Sul) legittima di ciascun edificio esistente o in corso di costruzione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - escludendo dal calcolo della Sul legittima esistente gli edifici secondari di cui all'art. 86 - realizzabile mediante addizione volumetrica e/o funzionale (preferibilmente in sopraelevazione) ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento; l'incremento di cui al presente alinea non potrà comportare

aumento della superficie di unità abitative, a servizio del lotto produttivo, fatto salvo il rispetto di quanto contenuto nei bandi pubblici comunali antecedenti l'adozione del RU

a2. E' consentito un ulteriore incremento della Sul pari al 20% della Sul legittima o in fase di realizzazione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento; qualora l'area produttiva, oggetto degli interventi di cui alla lett. a), sia contestualmente adeguata in modo da rispondere ai requisiti definiti per le aree produttive ecologicamente attrezzate (A.P.E.A.) di cui all'art. 18 della LRT 87/98, l'incremento di cui al presente alinea non potrà comportare aumento della superficie di unità abitative, a servizio del lotto produttivo, fatto salvo il rispetto di quanto contenuto nei bandi pubblici comunali antecedenti l'adozione del RU.

a3. Qualora, per una maggiore efficienza produttiva ed una più efficace razionalizzazione degli insediamenti, da dimostrare alla presentazione del progetto, gli interventi di cui alla lett. A richiedano il trasferimento in un'altra area, essi possono esser assentiti a condizione che:

- Si localizzino in un' A.P.E.A.;
- Il progetto di rilocalizzazione dell'edificio contenga la definizione di sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale bonifica delle medesime;
- Il soggetto attuatore si impegni a rendere utilizzabili tali aree per interesse pubblico;
- Il soggetto attuatore si impegni a realizzare il nuovo edificio nel rispetto delle norme poste a tutela dell'ambiente e del paesaggio, utilizzando tecniche costruttive e materiali di edilizia sostenibile che garantiscano il miglioramento della prestazione energetica, anche attraverso la realizzazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;
- Il soggetto attuatore si impegni a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio per dieci anni con decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori;

In tali casi, rispetto a quanto previsto dalla lett. A), e' consentito un ulteriore incremento pari al 20% della sul;

- b. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 8, lett. b);
- c. ABROGATO
- d. ABROGATO
- e. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- f. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- g. realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
- h. realizzazione di volumi tecnici fuori terra o interrati;
- i. interventi di ristrutturazione edilizia su consistenze legittime esistenti e su edifici secondari;
- j. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrato o di parcheggi sulle coperture possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. gli interventi di cui alla lettera a) del comma 7 devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo;
  - b. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari di cui alla lett. b) del comma 7 non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq 200;
  - c. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 11 sono dovute:
    - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla volumetria residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
    - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Sulla volumetria residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.
  - d. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12, con le eccezioni ivi specificate..
9. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, intesi come esito massimo di tutti gli incrementi disciplinati dal presente art., come definiti dall'art. 9 delle presenti norme:
  - Rapporto di copertura: Rc max 50%. Tale rapporto potrà essere derogato per esigenze produttive temporanee non superiori a mesi 18 non reiterabili fatto salvo il rispetto dei distacchi dai confini e dalla viabilità;
  - Altezza massima: Hmax ml 13,00
  - Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

9bis. Al fine di favorire lo sviluppo delle attività insediate è ammesso l'accorpamento di lotti contigui e/o il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti contigui a condizione che ciò non determini incremento del numero dei lotti e delle attività.

10. Gli interventi di cui sopra devono rispettare le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Non rientrano nel calcolo del rapporto di copertura (Rc) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbricati dai

---

confini di cui all'art. 15. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

#### **CAPO IV- TESSUTI INSEDIATIVI RURALI**

##### **Art. 79 - Tessuti rurali prevalentemente residenziali**

OMISSIS

##### **Art. 80 - Tessuti rurali prevalentemente produttivi**

OMISSIS

## TITOLO IV – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 81 – Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale, definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il tessuto di riferimento.
2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente PR\_05 che sono state elaborate secondo la scheda tipo, allegata alla Relazione, elaborato PR\_08.
3. Il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:
  - a. Edifici principali:
    - Classe 1
    - Classe 2
    - Classe 3
    - Classe 4
    - Classe 5
    - Classe 6
  - b. Edifici secondari:
    - Classe 7
  - c. Edifici principali e secondari non rilevati, considerati quindi unità volumetriche:
    - Classi dalla A alla G come descritte nei successivi articoli
4. Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:
  - i manufatti e le consistenze edilizie interrato;
  - gli edifici e i manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base.
5. Sulla base delle classi di valore elencate al comma 3 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo IV della Parte I delle presenti norme. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 45, per gli edifici e le consistenze edilizie legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria, e da quelle di cui all'art. 46 per gli edifici e le consistenze

edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Il patrimonio edilizio presente al 1942 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale. Le norme di cui al presente Titolo, riferite agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti alle Classi 1-2-3-costituiscono la normativa applicativa di dettaglio dei principi generali dettati dall'art. 59.
7. Agli edifici e/o complessi edilizi realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico in applicazione delle previsioni riferite alle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", o "Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" si applicano le disposizioni di cui alla Classe 6, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile lorda (Sul) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalle singole schede della disciplina di cui all'elaborato PR\_06
8. Il frazionamento di unità immobiliari non può comportare la realizzazione di ulteriori unità ad uso abitativo, con superficie utile lorda (Sul) di media minima inferiore a :
  - a. mq. ~~60~~ 50 nelle aree urbane;
  - b. mq. 45 nelle aree urbane per i soli interventi di Edilizia Residenziale Sociale e Pubblica (realizzata da soggetto pubblico o di diritto pubblico);
  - c. mq. 70 nel territorio aperto (sia per abitazioni civili che rurali).

I limiti di cui sopra non si applicano alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso (turistico-ricettiva, terziario-direzionale, agriturismo, commerciale, pubblici esercizi, etc.). Mentre si applicano nel caso di cambio di destinazione d'uso da altre funzioni in residenza.

I suddetti limiti sono inoltre vincolanti nel caso di nuova edificazione con le seguenti specificazioni per la sola quota di edilizia ERS nelle aree TR\_: mq. 60 per il 20% della Sul complessiva, mq. 45 per il restante 20% .

9. Per gli incrementi volumetrici una tantum realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalle modalità di calcolo del volume e degli altri parametri urbanistici ed edilizi risultanti dai rispettivi titoli abilitativi.
10. Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", o "Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali", si applicano le norme di cui al presente Titolo con riferimento alla classificazione attribuita a tali edifici e/o manufatti.
11. In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PR\_05. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.
12. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi. E' consentita la sanatoria, ai sensi delle norme vigenti, esulando dalla classe di intervento attribuita per l'edificio, sempre che sia acclarata la conformità agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio, nonché al

Regolamento Igienico Edilizio Comunale, tutti vigenti al momento della realizzazione dell'opera abusiva medesima.

**Art. 82 – Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante interesse storico architettonico**

OMISSIS

**Art. 83 – Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di interesse storico - architettonico**

1. E' attribuita la Classe 2 agli edifici e/o complessi edilizi di speciale interesse originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, componenti qualificate del patrimonio urbano e territoriale. Sono altresì collocati in classe 2 gli edifici e i complessi edilizi presenti all'interno delle aree urbane di cui all'art. 70 appartenenti agli elenchi catalografici elaborati dalla soprintendenza competente territorialmente, nonché gli edifici o complessi edilizi di proprietà e destinazione pubblica da almeno settanta anni nelle more delle verifiche di legge da operare da parte della soprintendenza stessa. Avendo mantenuto caratteri storico-architettonici e formali di qualità, tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi del paesaggio aperto e/o del sistema insediativo. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria B, equiparata alla classe 2, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura. Negli edifici ricompresi nella classe 2 sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1
2. Per gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 è prescritto il rispetto dei criteri e requisiti progettuali sotto elencati:
  - a. Interpretazione del processo evolutivo
    - Interpretazione del processo evolutivo dell'organismo edilizio e documentazione delle principali fasi costitutive. Dimostrazione della coerenza e della compatibilità degli interventi di trasformazione proposti.
  - b. Documentazione delle componenti architettoniche e/o decorative
    - Specifica documentazione grafica e/o fotografica delle principali componenti architettoniche e/o decorative dell'organismo edilizio, presenti all'interno e/o nei fronti esterni (scale, camini, colonne, capitelli, etc.).
  - c. Documentazione fotografica degli interni
    - Specifica documentazione fotografica dei vani interni, capace di evidenziarne la natura spaziale, le tipologie di pavimentazione e di soffittatura, le caratterizzazioni delle pareti, i materiali di finitura.
  - d. Modifiche interne coerenti
    - Interventi interni di razionalizzazione o riqualificazione coerenti con le caratteristiche tipologiche, strutturali, architettoniche, distributive, formali e



decorative dell'organismo edilizio, da attuarsi con tecniche preferibilmente reversibili.

e. Conservazione dei fronti esterni principali

- Conservazione dell'unità formale dei fronti esterni principali. Eventuali modifiche possono essere ammesse solo per il ripristino di aperture già esistenti, per la realizzazione delle aperture dipinte, per la realizzazione di nuove aperture coerenti con i caratteri compositivi e formali storicizzati delle facciate.

f. Abaco delle finiture

- Abaco delle finiture, finalizzato a specificare le caratteristiche qualitative dell'intervento proposto (tecniche, materiali, coloriture, etc.).

3. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 sono finalizzati alla conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, introducendo solo trasformazioni compatibili e coerenti con:

- l'impianto morfo-tipologico dell'edificio e/o del complesso edilizio;
- i materiali, i caratteri costruttivi, gli elementi decorativi originari;
- i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.

4. Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 81, comma 8, relativamente ai limiti di superficie utile lorda (Sul) per ciascuna unità abitativa, il frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo ove esso risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:

- della leggibilità del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni e stratificazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale;
- del grado maggiore o minore di organicità architettonica delle singole parti.

5. E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul), a condizione che:

- il vano interessato dall'intervento abbia altezza massima non inferiore a ml 5,00 ed altezza media non inferiore a ml 4,50;
- l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti.

6. Non è consentita:

- la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca;



- la creazione di aperture a filo tetto, salvo dimostrate esigenze di accesso alla copertura per motivi di manutenzione o di sicurezza.
7. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
  8. Non è consentita la realizzazione di cantine, vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è ammessa solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante, sempre che ciò sia consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.
  9. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 costituiscono immobili meritevoli di tutela "per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico" ai sensi ~~dell'art. 79 comma 4 L.R. 1/2005~~ **dell'art. 135, comma della LRT 65/2014**. Le opere e gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria da eseguirsi su tali immobili sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifico atto di assenso, comunque denominato, dell'autorità comunale competente.
  10. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo II Parte II, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
  11. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. Può essere prescritta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.
  12. Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma.
  13. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi di cui alla classe 2:
    - non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
    - le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura, salvo specifiche eccezioni eventualmente consentite dal Regolamento Edilizio. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
    - gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego

di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;

- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.

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

#### **Art. 84 – Edifici ricompresi nella Classe 3 – Altri edifici o complessi di carattere storico e testimoniale**

OMISSIS

#### **Art. 85- Edifici ricompresi nelle classi 4, 5, 6 e ~~7~~**

1. Edifici ricompresi nella Classe 4 – Edifici o complessi di interesse architettonico

- E' attribuita la classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva all'anno 1954, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Gli edifici e/o complessi edilizi di classe 4 ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.
- Sono ricompresi nella classe 4 gli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nel territorio aperto, identificati come invarianti strutturali nell'elaborato PR\_04, ancorché non evidenziati con l'apposito segno grafico negli elaborati PR\_02, PR\_03, laddove gli stessi abbiano perso caratteri architettonici e storici rurali, a seguito di interventi edilizi più o meno recenti.
- Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, e' attribuita la classe provvisoria d, equiparata alla classe 4, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

Edifici ricompresi nella classe 5 – edifici o complessi di scarso interesse architettonico

- E' attribuita la classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva al 1954, di scarso interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.
- Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria e, equiparata alla classe 5, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

- Agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe E, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

Edifici ricompresi nella classe 6 – edifici o complessi di nessun interesse architettonico

- E' attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.
- Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 6, ~~che se edificio principale, o alla classe 7, se edificio secondario. La classe~~ sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- Agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

1bis Gli edifici e/o complessi edilizi principali di classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

2. In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- Classe 4: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, e R3 **e R4**. Negli edifici di classe 4 sono altresì consentiti interventi di addizione volumetrica o ~~funzionale~~ **pertinenziale**, fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali;
- Classe 5: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 R3 e R4;
- Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4;

3. ABROGATO

4. Fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali, negli edifici di classe 5 e 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici- gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono pertanto consentiti interventi di addizione volumetrica o funzionale e/o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento.

5. Su tali edifici, laddove ricompresi in una scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR-06, sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.

#### Art. 86 - Edifici ricompresi nella classe 7 – Edifici secondari

1. Sono identificati come 'edifici secondari' i manufatti esistenti, **non computabili come s.u.l. ai sensi delle disposizioni regionali**, collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento - o comunque nel lotto o nell'area di pertinenza edilizia del medesimo - costituenti superfetazioni, consistenze accessorie coeve o aggiunte successive. Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche - tipologiche, formali e/o costruttive - rispetto all'edificio principale di riferimento. Sono inoltre identificate le consistenze incongrue la cui permanenza e/o il cui consolidamento confliggono con le finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico nelle aree interessate, ed in particolare:

- i manufatti e le consistenze di vario genere che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, etc.), in genere suscettibili di utilizzo autonomo;
- le consistenze di varia origine, talora realizzate in assenza di titolo abilitativo - ivi compresi edifici che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza - che autonomamente o in concorrenza con altre costruzioni determinano assetti insediativi incompatibili - dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e ambientale - con il contesto di riferimento.

Gli edifici secondari sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 7. La classe sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

2. Ferme restando le eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo II e IV Capo I Parte II delle presenti norme, sugli edifici secondari legittimi esistenti sono consentiti i seguenti interventi urbanistico-edilizi, differenziati in ragione della loro collocazione nei diversi contesti insediativi o territoriali. Per i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo si rinvia alle definizioni contenute nell'art. 9 delle presenti norme.
- nelle aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse comune e nelle aree per infrastrutture per la mobilità, nelle more della realizzazione delle previsioni di interesse pubblico o generale contenute nel Regolamento Urbanistico, gli interventi urbanistico-edilizi non possono comunque eccedere la manutenzione straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, previa esplicita rinuncia da parte dell'avente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate.
  - nei tessuti antichi, storici e storico-unitario: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito e degli altri parametri previsti. E' prescritta la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.

- nei tessuti consolidati, consolidati unitari, consolidati unitario pubblico, nei tessuti produttivi e produttivi promiscui; manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito e degli altri parametri previsti per i singoli tessuti;
  - nel tessuto rurale prevalentemente residenziale e nel tessuto rurale prevalentemente produttivo: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume senza incremento di superficie coperta (Sc). E' prescritta la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.
  - Nel territorio rurale: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume senza incremento di superficie coperta (SC). E' prescritta la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale. Sono fatti salvi gli interventi sugli annessi agricoli in applicazione di disposizioni regionali e di programmi aziendali.
3. Nelle aree invarianti che ricadono nel territorio aperto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4', demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc). Gli interventi devono comunque garantire la conservazione degli edifici secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale.
  4. Nelle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi'; 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato PR\_06. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'; demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc).
  5. Sono fatte salve le eventuali deroghe previste per singole aree soggette agli usi specialistici di cui al Titolo VI della Parte II.
  6. Gli interventi urbanistico-edilizi di cui al comma 2 non possono in nessun caso determinare:
    - modifica del carattere ed uso accessorio e/o di servizio dei volumi secondari rispetto all'edificio principale di riferimento;
    - creazione di superficie utile lorda (Sul);
    - realizzazione di vani con requisiti igienico-sanitari idonei alla permanenza continuativa di persone;
    - realizzazione di servizi igienici.
  7. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e conservazione degli edifici secondari prendono in considerazione l'intero lotto o area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento. L'altezza utile dei volumi secondari ricostruiti non può superare i ml 2,40, senza creazione di controsoffitti o intercapedini. Solo in ambiti urbani storicizzati, o in adiacenza di edifici di valore storico o testimoniale, al fine di garantire un più armonico inserimento nel contesto di riferimento, l'altezza utile interna massima di ml 2,40 può essere ottenuta facendo ricorso alla realizzazione di

intercapedini delimitate da solai strutturali: in tal caso il volume secondario ricostruito deve essere collocato in aderenza all'edificio principale, su fronti posteriori o laterali.

8. Gli interventi urbanistico-edilizi sugli edifici secondari, ed in particolare quelli che comportino demolizione e ricostruzione, sono in ogni caso finalizzati:
  - all'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico;
  - al riordino insediativo delle aree interessate, anche mediante il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza (Spp), l'eliminazione di consistenze incongrue;
  - al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.
9. Per gli edifici secondari legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalla disciplina di cui all'art. 45. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.
10. Le consistenze edilizie realizzate mediante gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R4' o di demolizione e ricostruzione consentiti sulla base delle disposizioni di cui al precedente comma 2, assumono direttamente la classificazione di 'edifici secondari'. Ad esse continuano pertanto ad applicarsi le disposizioni di cui al presente articolo.
11. Nei casi in cui, sulla base di documentazione comprovante prodotta dall'interessato, all'identificazione cartografica riferita a 'edifici secondari' corrispondano consistenze edilizie di carattere primario (unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, artigianale, etc.), su tali consistenze sono consentiti interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R1', come definita dall'art. 34 delle presenti norme. Previa verifica e valutazione da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm.ne Comunale inserisce le consistenze di cui trattasi in un repertorio degli edifici da riclassificare, determinandosi in merito con delibera del Consiglio Comunale ai sensi del successivo art. 87 .

#### **Art. 87 - Edifici privi di scheda / disciplina e procedimento di classificazione**

OMISSIS

## TITOLO V – DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE

### CAPO I – ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COMUNE

#### Art. 88 – Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard)

1. Sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.
2. Le aree ad edificazione speciale per standard sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. In caso risultassero erroneamente individuate aree pubbliche come aree private, le stesse saranno correttamente identificate mediante atto ricognitivo del consiglio comunale.
3. Le aree ad edificazione speciale per standard sono articolate nei suddetti elaborati grafici nelle seguenti tipologie:
  - aree per l'istruzione;
  - aree per attrezzature di interesse comune;
  - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
  - aree per parcheggi pubblici.

**Nel rispetto delle dotazioni minime di legge in materia di standard urbanistici, è possibile variare le tipologie individuate in cartografia.**

Gli elaborati grafici specificano per ogni tipologia le funzioni ammesse.

4. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo sono correlati e proporzionati alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere spazi per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - delle disposizioni di cui al Titolo III della Parte III delle presenti norme,
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
5. Gli interventi di nuova edificazione nonché le trasformazioni comportanti incrementi superiori al 20% di superficie utile lorda (Sul) o di volume (V), o rilevanti potenziamenti impiantistici, sono subordinati alla preventiva approvazione di un progetto unitario **(da parte della Giunta comunale in caso di aree e/o impianti pubblici comunali)**, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 22 delle presenti norme, nonché, ove il soggetto realizzatore/gestore non sia un Ente pubblico, all'assunzione di specifici obblighi, registrati e trascritti, in ordine al corretto utilizzo



dell'attrezzatura e/o dell'impianto e al mantenimento della destinazione d'uso delle strutture realizzate.

6. Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse tutte le categorie di intervento di cui alla Parte I, Titolo II, Capo IV nella misura necessaria a garantire:
  - la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
  - il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.
7. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm.ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm.ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
8. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III della Parte III delle presenti norme, nelle aree di cui trattasi è tuttavia ammesso l'intervento di soggetti privati aventi titolo, secondo le seguenti modalità:
  - a. interventi nel sottosuolo da parte del soggetto privato avente titolo: ammessi purché vengano contestualmente realizzate nel soprasuolo le attrezzature e/o i servizi pubblici e/o di interesse pubblico previsti dal Regolamento Urbanistico, fatte salve le infrastrutture di collegamento tra i livelli. Per i manufatti realizzati dal privato in sottosuolo, oltre ad attrezzature di interesse comune, sono ammesse destinazioni di interesse privato quali autorimesse, box-auto, depositi, nonché spazi per commercio al dettaglio, attività direzionali o simili (nei limiti stabiliti dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme), fermo restando il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria e delle specifiche disposizioni statali e regionali per ciascuna destinazione d'uso.

In tali casi l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm.ne Comunale, con la quale sono disciplinati:

  - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
  - il regime giuridico del suolo, con obbligo di cessione gratuita dell'area all'Amm.ne Comunale, salva la proprietà privata del sottosuolo eventualmente interessato dalle opere e/o manufatti privati.
  - b. interventi nel soprasuolo da parte del soggetto privato avente titolo, finalizzati a realizzare le opere e/o le attrezzature di uso pubblico o di interesse comune, previste dal Regolamento Urbanistico per ciascuna area ad edificazione speciale per standard 'di progetto'. Tali interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amm.ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.
9. L'assetto delle singole aree è definito in ragione dell'interesse pubblico, tenuto conto delle indicazioni eventualmente contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato PR\_06.
10. In presenza di invarianti strutturali e/o di discipline speciali i progetti di sistemazione delle aree devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nel Titolo II della Parte II delle presenti



norme. In particolare, in presenza di spazi pubblici centrali è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 67.

11. Gli accessi esistenti ai lotti privati che ricadono all'interno di aree di cui al presente articolo possono essere mantenuti nella fase attuativa, nella ubicazione attuale o in altra ritenuta più idonea dall'Amm.ne Comunale, previa stipula di un'apposita convenzione regolante l'attribuzione degli oneri di realizzazione e di manutenzione degli stessi.
12. Nelle aree destinate a verde attrezzato e a verde sportivo è consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali.
- 12bis. Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzati parcheggi pubblici permeabili scoperti, oltre a modeste attrezzature e sistemazioni di arredo urbano. In ogni caso, nelle aree per standard possono essere sempre realizzati piccoli manufatti utili alla fruizione e alla qualificazione degli spazi urbani. Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzati adeguamenti viari della viabilità di R.U.
13. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, gli aventi titolo su aree per standard 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - realizzazione di consistenze edilizie;
  - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
  - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
14. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plusvalore derivante dalle opere realizzate.
15. Le dotazioni minime obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' si intendono soddisfatte per non meno di 24 mq/ab salva diversa previsione della "scheda normativa e di indirizzo progettuale".
16. Le dotazioni minime obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree RC / recupero degli assetti insediativi' si intendono soddisfatte per non meno di 18 mq/ab.
17. Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' e delle 'Aree RC / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali' sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nella corrispondente 'scheda normativa e di indirizzo progettuale PR\_06.

#### **Art. 89 – Attrezzature e servizi nell'arenile e per la nautica**

OMISSIS

#### **Art. 89 bis - Accesso alla duna mobile**

OMISSIS

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Art. 89 quater - Disciplina dei punti di ristoro sull'arenile**

OMISSIS

**Art. 89 quinquies - Condizioni per la fattibilità degli interventi**

OMISSIS

**Art. 90 – Aree cimiteriali, attrezzature puntuali ed infrastrutture lineari: fasce di rispetto**

1. Le aree cimiteriali, comprendenti sia gli insediamenti cimiteriali esistenti che le porzioni di terreno adiacenti destinate a futuri ampliamenti sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
2. All'interno delle aree sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali. L'intervento su dette aree è riservato all'Amm.ne Comunale.
3. Attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto consistenti in 100 ml e, per quanto attiene il Cimitero della Misericordia, in 50 ml. La fascia è soggetta alle disposizioni di cui al successivo comma.
4. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:
  - futuri ampliamenti cimiteriali non diversamente localizzati
  - parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero;
  - interventi per la riduzione del rischio idraulico;
  - opere di adeguamento stradale;
  - reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici
  - i chioschi per la vendita dei fiori e degli arredi cimiteriali.
5. Sono altresì ammessi i seguenti interventi e/o attività a carattere privato:
  - pratiche agricole (ivi comprese, nel territorio aperto, quelle aziendali).
6. Nelle fasce di rispetto:
  - non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
  - sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalla classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento di superficie coperta (Sc) o di volume (V).
  - **per le sole fasce di rispetto cimiteriali, sugli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi urbanistico edilizi previsti dalla classificazione ad essi attribuita, non ammettendo comunque interventi superiori alla ristrutturazione edilizia R4, con addizioni volumetriche nel limite del 10% del volume esistente legittimo riferito al singolo edificio principale.**
7. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

- 
8. Per le attrezzature puntuali e le infrastrutture lineari esistenti e di progetto, nel territorio comunale, si rinvia alla vigente normativa per quanto concerne la definizione delle relative fasce di rispetto, ancorché non riportate in cartografia, ed agli interventi edilizi ammissibili, fatte salve eventuali più restrittive disposizioni del R.U.
  9. Per gli interventi relativi alla mobilità di progetto mo1 e mo55, allegati alla relazione geologico idraulica, si rinvia alle prescrizioni ivi contenute.

#### **Art. 91 - Impianto delle Strillaie**

OMISSIS

## TITOLO VI – DISCIPLINA DEGLI USI PARTICOLARI

### CAPO I – ORTI SOCIALI, AREE ORTIVE E VERDE PRIVATO VINCOLATO

#### Art. 92 – Orti sociali e aree ortive

OMISSIS

#### Art. 92 A – Orti sociali e aree ortive

(per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004)

1. ~~Gli Le aree individuate come orti sociali negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 sono aree destinate alla coltivazione ortofrutticola che l'amministrazione si riserva di assegnare a particolari soggetti individuati con apposito avviso pubblico regolamento redatto dall'Amministrazione Comunale. Il regolamento L'avviso pubblico dovrà definire le modalità di assegnazione degli orti, di gestione dei medesimi nonché gli obblighi degli assegnatari. Gli orti sociali potranno essere individuati su aree comunali destinate alla fruizione pubblica o demaniali.~~
2. ~~Nelle aree destinate ad orti sociali è consentita la realizzazione di un fabbricato comune finalizzato al soddisfacimento delle attività sociali ivi svolte. di piccoli manufatti per la rimessa di attrezzi agricoli aventi una dimensione massima di 8 mq. Tali manufatti dovranno essere realizzati sul confine di ciascun orto e accoppiati a due a due. E' consentita, in alternativa, la realizzazione di unico manufatto comune, a servizio di tutti gli orti, di superficie pari alla somma delle superfici spettanti agli orti che asservisce. I manufatti devono essere privi di impianti idrici e di illuminazione. Il progetto dell'area dovrà garantire la dotazione idrica mediante la realizzazione di un unico pozzo di attingimento. Le aree destinate ad orti sociali comprendono anche quelle definite con protocolli e intese sottoscritti dall'Amministrazione Comunale con la Regione Toscana ed altri Enti Pubblici.~~
3. ~~Le aree individuate come aree ortive nelle apposite carte PR\_02 e PR\_03 sono aree dove è consentita la pratica dell'orticoltura e del giardinaggio per l'autoconsumo o per il tempo libero. Alle stesse si applicano le disposizioni di cui all'art.142 delle presenti norme.~~

#### Art. 93 – Verde privato vincolato

OMISSIS

#### Art. 93 A – Verde privato vincolato

(per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004)

1. Sono aree parzialmente edificate ricadenti all'interno del perimetro delle U.T.O.E..

2. Fatto salvo quanto previsto dai successivi commi 3 e 4, è prescritta la sistemazione a verde. Tali interventi di sistemazione dovranno essere realizzati in conformità al Regolamento del Verde Urbano di cui all'elaborato AGR\_03.
3. In tali aree potranno essere realizzati, ad opera dei privati interessati, parcheggi anche interrati, privati e pubblici, questi ultimi previa convenzione con il Comune. I parcheggi soprasuolo non potranno essere coperti da strutture fisse e/o impermeabili. E' altresì consentita la realizzazione di manufatti precari di cui al successivo art. ~~132~~ **142bis delle presenti norme, applicando i parametri dimensionali per le aree a prevalente funzione agricola.**
4. Nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dal presente articolo sono ammessi la permanenza e l'esercizio di attività agricole aziendali o amatoriali esistenti alla data di adozione del RU. I terreni pertanto potranno essere oggetto di P.A.P.M.A.A.
5. Per il patrimonio edilizio esistente non rurale, il RU assegna la classe 6 agli edifici principali e la classe 7 agli edifici secondari; ~~non sono ammessi cambi di destinazione d'uso ed incrementi volumetrici con l'esclusione degli ampliamenti una tantum disciplinati all'art. 136 delle presenti norme.~~ **Per gli eventuali edifici esistenti, aventi destinazione d'uso diversa da quella disciplinata dal presente articolo sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 135 e 136 delle norme.**

## **CAPO II - USI SPECIALISTICI**

### **Art. 94 – Usi specialistici / Contenuti e finalità**

OMISSIS

## **CAPO III - USI E/O ATTIVITÀ TURISTICO - RICETTIVE O RICREATIVE**

### **Art. 95 – Edificazione esistente a destinazione turistico - ricettiva alberghiera**

OMISSIS

### **Art. 96 – Modifica destinazione uso RTA e CAV nelle aree urbane e nel territorio aperto**

1. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da turistico-ricettiva a residenziale delle strutture R.T.A. e delle strutture C.A.V. presenti sul territorio comunale alla data di adozione del R.U. ancorché in fase di realizzazione purché a tale data i relativi lavori abbiano già avuto inizio; è altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso da turistico-ricettiva a residenziale delle strutture RTA e CAV realizzate ed in corso di realizzazione che, a partire dalla data di adozione del presente RU, fossero interessate da procedimento sanzionatorio, sia penale che amministrativo, ancorché avviato, per presunta lottizzazione abusiva ex art. 44 e 30 del dpr 380/2001 e s.m.i., laddove il detto procedimento si esaurisca per statuizione definitiva giudiziaria, per mancata effettuazione e previo accertamento, ovvero con l'intervento di revoca, ovvero ancora con il ripristino dello stato di legalità, cioè di quanto a suo tempo autorizzato.
2. Il cambio di destinazione d'uso di cui al precedente comma 1 è subordinato:
  - a. al pagamento degli oneri di urbanizzazione di legge.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- b. alla cessione gratuita al Comune di una quota della Sul ~~dell'intero del~~ complesso turistico ricettivo **o sua porzione funzionalmente autonoma** di cui viene chiesta la modifica della destinazione d'uso. Tale quota è pari al 30% per le R.T.A. e al 15% per le C.A.V.. L'Amministrazione Comunale destina la parte ceduta a E.R.S..
3. **In alternativa alla cessione gratuita di cui al comma 2, lett. B) gli interessati potranno** ~~Qualora gli interessati dimostrino che le condizioni di fatto non consentono, in tutto o in parte, la cessione gratuita di cui alla lettera b) del comma che precede, saranno tenuti a~~ corrispondere all'Amministrazione Comunale una somma pari alle rispettive percentuali di cui al precedente comma (o quota residua in caso di parziale cessione) del valore venale riferito all'intera struttura a destinazione residenziale. Tale valore sarà determinato, dall'ufficio comunale competente, sulla base dei valori di mercato riferiti all'intera struttura. **Le somme introitate saranno destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione o manutenzione di alloggi ERS.**
4. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo **nelle U.T.O.E. e** nelle aree a prevalente funzione agricola, nel rispetto di quanto prescritto dalla pianificazione sovracomunale e dal Piano Strutturale.
5. Il cambio di destinazione d'uso non è ammesso per quelle strutture ricettive che abbiano usufruito di deroghe al P.R.G., **limitatamente alle quantità volumetriche oggetto di deroga, purché quest'ultime garantiscano il rispetto dei requisiti minimi regionali per l'attività di R.T.A.;** non è altresì ammesso per quelle strutture ricettive che abbiano usufruito degli ampliamenti una tantum di cui all'art. 95, comma 2.

#### Art. 97 – Aree per campeggi

OMISSIS

#### Art. 98 – Aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto

OMISSIS

### CAPO IV - USI E/O ATTIVITÀ PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI

#### Art. 99 – Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale

1. Negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuati con apposito segno grafico gli edifici a carattere specialistico esistenti nelle aree urbane di cui all'art. 70 **prevalentemente o** interamente destinati ad attività commerciali al dettaglio.
2. Sugli edifici di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al successivo comma 4.
3. Fermo restando quanto specificato al comma 2, sono consentiti ampliamenti una tantum pari ad un massimo del **5% 10%** della superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ovvero di ristrutturazione urbanistica, ove consentito dalle norme di cui al Titolo IV della Parte II - ~~purché ciò non comporti incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione~~

**delle funzioni” di cui alla Parte V delle presenti norme. Purché tali ampliamenti una tantum non siano utilizzati per incrementare la superficie di vendita.**

4. Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni funzionali o volumetriche - come definite dagli artt. 35 e 36 delle presenti norme - sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
5. Fermo restando il mantenimento della destinazione commerciale al dettaglio per una quota non inferiore al 70% della superficie utile lorda (Sul) di ciascun edificio, è consentito l'inserimento di attività complementari quali pubblici esercizi, attività private di servizio alla persona, artigianato di servizio in funzione della residenza, attività direzionali.
6. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione previste dagli artt. per la specifica destinazione d'uso.
7. **Mediante Piano Attuativo, è ammesso il riuso del patrimonio edilizio per attività commerciali nel limite del 30% del volume riconvertito in s.u.l. nella misura di 1/3; il rimanente 70%, anch'esso riconvertito in s.u.l. con la medesima modalità, potrà essere destinato a residenza, attività direzionali e private di servizio alla persona, artigianato di servizio in funzione della residenza.**

**Art. 100 – Opifici ed impianti esistenti per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli**

OMISSIS

**Art. 101 – Aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto**

OMISSIS

**Art. 102 – Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione**

OMISSIS

**Art. 103 – Aree per impianti di autodemolizione**

OMISSIS

**Art. 103bis – Aree per attività estrattive**

OMISSIS

**PARTE III – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI  
INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**



## TITOLO I – ASSETTI INSEDIATIVI

### ***CAPO I – TRASFORMAZIONE, RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E/O AMBIENTALI***

#### **Art. 104 – Aree “TR” / Trasformazione degli assetti insediativi**

OMISSIS

#### **Art. 105 – Aree “RC” / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali**

OMISSIS

#### **Art. 106 - Aree Rpa / Aree a ripristino ambientale**

OMISSIS

#### **Art. 107 – Aree “RQ” / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali**

OMISSIS

## TITOLO II – INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

### Art. 108 – Disposizioni generali

OMISSIS

### **CAPO I - INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO E RELATIVI SERVIZI PER LA MOBILITA'**

### Art. 109 – Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori

1. Sono le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, **oltre alla anche la** rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare scambi e relazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base CTR in scala 1:10.000 e 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico:
  - le sedi stradali esistenti;
  - le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente);
  - le piste ciclabili esistenti;
  - le piste ciclabili di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente).
- 1bis. L'individuazione grafica delle suddette aree, nonché della viabilità, potrà essere modificata mediante aggiornamento del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico;**
2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
  - parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal Regolamento Urbanistico;
  - spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico.
3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).
4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell' Amm.ne Comunale:
  - chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti;
  - impianti per la distribuzione dei carburanti con esclusione di quelli ad uso privato;
  - ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità, con particolare riferimento a quella di lunga percorrenza.

5. I nuovi percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone, anche diversamente abili e carrozzine; in ambito urbano dovranno inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.
6. Nella realizzazione dei nuovi percorsi pedonali, ciclabili e ciclo pedonali dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali dovranno essere realizzate in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbose; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano, all'interno dei centri abitati.
7. Le piste ciclabili dovranno essere realizzate tenendo conto dei "Principali criteri e standard progettuali per le piste ciclabili" pubblicati dal Ministero delle aree urbane con circolare n. 432 del 31/03/93 e delle "Linee guida per la progettazione degli itinerari ciclabili" emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici, fermo restando la possibilità di realizzarle anche non in sede propria, utilizzando allo scopo parte della viabilità esistente.
8. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amm.ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm.ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.
9. Le aree per sedi stradali e per le piste ciclabili individuate nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico sono soggette a verifica a definizione di dettaglio ed eventuale modifica nella fase di progettazione, dei singoli interventi di nuova realizzazione, modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali e ciclabili. In tale fase devono essere precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.
10. Ai fini della caratterizzazione e/o della riqualificazione dello spazio pubblico, la progettazione tiene conto delle indicazioni eventualmente contenute nelle 'Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico' di cui all'elaborato PR\_07 alle presenti norme, riferite ad una serie di insiemi spaziali particolarmente significativi e/o strategici per gli equilibri insediativi del capoluogo e/o dei centri minori presenti sul territorio comunale.
11. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono eseguiti nel rispetto della disciplina di cui al Titolo II della Parte II delle presenti norme. Ove in particolare tali interventi interessino tracciati viari fondativi, strade vicinali, elementi ordinatori dello spazio pubblico, ed itinerari di interesse storico-culturale, è prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni di invarianza di cui al predetto Titolo.
12. La progettazione deve essere generalmente improntata al criterio della riduzione dell'inquinamento acustico (tenendo conto delle indicazioni del "Piano comunale di classificazione acustica") e al contenimento dell'impatto paesaggistico dei tracciati.

#### **Art. 110 – Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale**

OMISSIS

#### **Art. 111 – Impianti per la distribuzione dei carburanti**

OMISSIS

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 112 – Aree sosta camper**

OMISSIS

***CAPO II - RETI E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE***

**Art. 113 – Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica**

OMISSIS

**Art. 114 – Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione**

OMISSIS

**Art. 115 - Linea metanodotto**

OMISSIS

**ART. 115 BIS – ACQUEDOTTO**

OMISSIS

**Art. 116 - Aree con presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

OMISSIS

**Art. 117 - Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili – disposizioni generali**

OMISSIS

**Art. 118 - Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili nel territorio rurale**

OMISSIS

### **TITOLO III - DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO**

**Art. 119 - Tutela dell'integrità fisica del territorio.**

OMISSIS

**Art. 120 - Fattibilità degli interventi**

OMISSIS

## **PARTE IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO**

## **TITOLO I - DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO**

### ***CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI***

#### **Art. 121 - Le articolazioni del territorio aperto**

OMISSIS

#### **Art. 122 – Il territorio rurale**

OMISSIS

#### **Art. 123 - Aree a esclusiva funzione agricola**

OMISSIS

#### **Art. 124 - Aree a prevalente funzione agricola**

OMISSIS

#### **Art. 125 - Il territorio complementare**

OMISSIS

#### **Art. 126 – Definizioni**

OMISSIS

#### **Art. 127 - Frazionamenti di terreni agricoli**

OMISSIS

#### **Art. 128 – Boschi**

OMISSIS

### ***CAPO II - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI RURALI, DI IMPIANTI E MANUFATTI***

#### **Art. 129 - Nuove abitazioni rurali**

OMISSIS

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 130 - Nuovi Annessi agricoli**

OMISSIS

**Art. 131 - Serre fisse e serre con copertura stagionale o pluriennale**

OMISSIS

**Art. 132 - Annessi agricoli per la coltura amatoriale**

1. OMISSIS

**Art. 133 – Manufatti precari**

OMISSIS

**Art. 134 - Rifugi per squadre di caccia**

OMISSIS

**Art. 134bis – impianti fissi di pesca**

***CAPO III - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE***

**Art. 135 – Interventi sugli edifici ad uso agricolo**

OMISSIS

**Art. 135bis – interventi possibili sugli edifici appartenenti alle classe tipologiche “ente maremma”**

OMISSIS

**Art. 136- Le trasformazioni ammesse per gli edifici esistenti ad uso non agricolo**

OMISSIS

**Art. 137 - I mutamenti di destinazione d'uso per realizzare attività in conto terzi di servizio all'agricoltura**

OMISSIS

**Art. 138 - Interventi di sistemazione ambientale**

OMISSIS

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



**CAPO IV - PROGRAMMA AZIENDALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE**

**Art. 139 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)**

OMISSIS

**CAPO V – AGRITURISMO**

**Art. 140 – Disposizioni generali**

OMISSIS

**Art. 141 - Attività agrituristiche**

OMISSIS

**CAPO VI - USI PARTICOLARI**

**Art. 142 - Aree destinate a coltivazione orticola per l'autoconsumo**

OMISSIS

**Art. 142 bis - annessi agricoli in aree periurbane**

OMISSIS

**Art. 143 – Acquacoltura**

OMISSIS

**Art. 144 - Riscoltura**

OMISSIS

**ART. 144 BIS – Cinotecnica**

OMISSIS

**Art. 145 – Recinzioni**

OMISSIS

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 146 – Disciplina di impianti per animali nel Territorio Aperto**

OMISSIS

**Art. 147 - Impianti sportivi ed altre opere autonome a corredo degli edifici**

OMISSIS

## **PARTE V – DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E DELLA LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI**

## TITOLO I – NORME GENERALI

### Art. 148 - Campo di applicazione ed elaborati costitutivi

1. Nell'ambito del territorio comunale, fatti salvi i tipi di intervento edilizi e di trasformazione urbanistica definiti dal Regolamento Urbanistico, i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati sono sottoposti alla presente disciplina.
2. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi ~~dell'art. 58 L.R. 1/2005~~ **dell'art. 98 della LRT 65/2014**, definisce quali mutamenti di destinazione sono soggetti a titolo abilitativo, le specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento di destinazione d'uso in assenza di ogni attività edilizia è sottoposto a denuncia d'inizio di attività, le condizioni per il mutamento di destinazione d'uso, nonché ai sensi ~~dell'art. 127 della L.R.T. 1/2005 e s.m.i.~~ **dell'art. 184 della LRT 65/2014**, i mutamenti di destinazione d'uso soggetti ad oneri di urbanizzazione.
3. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni è costituita dalle norme del presente titolo e dalla "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR\_010.
4. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, si individuano i tessuti, così come definiti dagli artt. 71, 72, 73, 74, 74 bis, 75, 76, 77 e 78. eventualmente frazionati in sotto categorie di tessuto (SCT), quali unità cui riferire le azioni di riqualificazione, gestione, controllo degli insediamenti esistenti.
5. Per ciò che concerne il tessuto rurale prevalentemente residenziale ed il tessuto rurale prevalentemente produttivo si rinvia alle disposizioni contenute rispettivamente negli artt. 79 e 80. Per i titoli edilizi, gli oneri e le condizioni per il mutamento di destinazione d'uso in tali tessuti si rinvia alla disciplina contenuta nel successivo Titolo II della presente parte V.

### Art. 149 – Definizioni

OMISSIS

### Art. 150 - Destinazioni d'uso

1. Categorie principali delle destinazioni d'uso degli immobili e articolazione delle funzioni principali:
  - a. *Residenza* - CR: residenze urbane permanenti, spazi di pertinenza della residenza come parcheggi, autorimesse, cantine, soffitte, locali tecnici, nonché le attrezzature di uso comune come locali lavanderia, spazi per i giochi, sala per riunioni condominiali, giardini;
  - b. *Industriale e artigianale* - CI: fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, abitazioni di servizio, se strettamente connessi); depositi della produzione coperti e scoperti; costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, attività di rottamazione ed altre attività funzionalmente connesse con le attività produttive;
  - c. *Commerciale* - CC: le strutture commerciali definite dalla L.R. n. 28/2005 e s.m.i. e dal rispettivo regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. 15/R/2009, esposizioni

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

commerciali, pubblici esercizi e locali di somministrazione (bar, ristoranti, pizzerie e simili), attività artigianali a servizio della residenza e/o della persona (panetterie, pizzerie, pasticcerie, rosticcerie da asporto, parrucchiere, estetista ), gallerie d'arte;

- d. *Turistico-ricettiva* - CTr: alberghi, motel, ostelli e tipologie assimilabili, campeggi, residence e altre attività ricettive previste dalla Legislazione Regionale;
  - e. *Direzionale* - CD: palazzi per uffici, attività bancarie, assicurative, finanziarie, studi professionali centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, attività terziarie in senso lato;
  - f. *di Servizio* - CS;
  - g. *Commerciale all'ingrosso e depositi commerciali* – CC1: magazzini e depositi commerciali all'ingrosso; depositi merceologici all'aperto; depositi per la logistica;
  - h. *Agricola* – CAg: Attività Agricole ed altre connesse di cui alla legislazione regionale vigente; per la disciplina di tale funzione si rinvia alle norme del Titolo III DELLA PARTE III.
2. La categoria principale CS - di servizio - è articolata nelle seguenti categorie secondarie:
- CSa - Servizi di assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette, campi per famiglie nomadi;
  - CSb - Servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
  - CSc - Servizi cimiteriali;
  - CSd - Servizi per la cultura e lo spettacolo: musei, teatri, auditori, cinema, sale per spettacoli, discoteche, sale convegni e mostre, biblioteche;
  - CSd1 - Servizi per il culto: chiese, conventi, oratori ed altri edifici per il culto;
  - CSh - Servizi ospedalieri e sanitari: presidi ospedalieri con attività e funzioni di supporto, cliniche, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori;
  - CSi - Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali;
  - CSp - Parcheggi coperti;
  - CSr - Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
  - CSs - Servizi sportivi: palestre e centri benessere, piscine, palazzi dello sport, campi sportivi coperti;
  - CSt - Servizi tecnici e amministrativi: servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, associazioni di categoria, patronati, sedi politiche;
  - CSt1 - Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue;

- 
- CSu - Università e servizi universitari: attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie.
  - 3. Altri servizi CS: spazi espositivi per la produzione; mercati; collegi, convitti, studentati, pensionati, residenze sociali; parcheggi a raso (CPp), impianti sportivi scoperti (CPs), piazze e simili (CPz), giardini (CVg), parchi (CVp); stazioni passeggeri (CMP); centro servizi per la mobilità (CMd); **servizi per la mobilità (CM).**
  - 4. Per quanto non espressamente elencato vale il principio dell'assimilazione funzionale.

**Art. 151 - Quantità delle varie funzioni ammesse nella classificazione dei tessuti**

OMISSIS

## **TITOLO II - TITOLI EDILIZI, ONERI E CONDIZIONI PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**

**Art. 152 - Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo**

OMISSIS

**Art. 153 - Mutamenti di destinazione senza opere soggetti a Denuncia d'inizio di attività**

OMISSIS

**Art. 154 - Ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso.**

OMISSIS

**Art. 155 - Mutamenti di destinazione d'uso a titolo gratuito**

OMISSIS

**Art. 156 - Dotazioni di standard urbanistici e di spazi di relazione richiesti per i mutamenti di destinazione d'uso**

OMISSIS

## **TITOLO III - DISCIPLINA DELLE FUNZIONI**

### ***CAPO I – DISCIPLINA GENERALE***

**Art. 157 – Generalità**

OMISSIS

### ***CAPO II – DISCIPLINA DELLE FUNZIONI NEI TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI***

**Art. 158 – Definizioni Generali**

OMISSIS

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 159 - Criteri generali per gli usi**

OMISSIS

**Art. 160 – Tessuto Antico: regole per gli usi**

OMISSIS

**Art. 160 A – Tessuto Antico: regole per gli usi****(per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004)**

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto antico, così come definito dall'art. 71 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR);
  - Attività Turistico-Ricettive (CTr);
  - Attività Direzionali (CD);
  - Attività Commerciali (CC);
  - Attività di Servizio (CS);
2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con esse compatibili, a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto antico.
  3. L'insediamento di nuove residenze non è ammesso ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto antico nel caso di fondi artigianali e/o commerciali e/o direzionali.
  4. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (ctr) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 60% della S.V. dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.
  5. Non risultano compatibili con il tessuto antico le seguenti categorie di funzioni:
    - Commerciale (CC), limitatamente alle grandi ~~e medie~~ strutture di vendita. ~~aventi una S.V. superiore a 500 mq.~~
    - Servizi di commercio all'ingrosso (CC1).
    - Attività di Servizio (CS) limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc), Servizi per il Culto (CSd1) limitatamente ad edifici o luoghi per l'esercizio delle funzioni di culto, attività per impianti tecnologici (CSt1).

~~5bis. Il Regolamento Urbanistico individua il Tessuto antico come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò in funzione del valore storico riconosciuto al tessuto antico, che non può esser ulteriormente compromesso dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del~~



~~commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il Tessuto antico, o parti di esso, come area saturata ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso delibera ordinaria di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.~~

**5 bis Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.**

6. Per gli edifici appartenenti alle classi 1, e 2, **3 e 4** è sempre ammesso il ripristino delle funzioni originarie storiche.

#### **Art. 161 – Tessuto Storico: regole per gli usi**

OMISSIS

#### **Art. 161 A – Tessuto Storico: regole per gli usi (per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 42 del D.Lgs. 142/2004)**

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto storico, così come definito dall'art. 72 delle Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR)
  - Attività Turistico-Ricettive (CTr)
  - Attività Direzionali (CD)
  - Attività Commerciali (CC)
  - Attività di Servizio (CS)
2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con esse compatibili, a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto storico.
3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e Attività Turistico-Ricettive (CTR) ad Attività Direzionali (CD), Attività Commerciali (CC), Attività di Servizio (CS).
4. Non risultano compatibili con il tessuto storico le seguenti categorie di funzioni:
- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita ~~ed alle medie strutture di vendita aventi una SV superiore a 500 mq;~~
  - Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (CSt1), Servizi per il Culto (CSd1) limitatamente ad edifici o luoghi per l'esercizio delle funzioni di culto, attività per impianti tecnologici (CSt1).

~~4bis Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto storico come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò in funzione del valore storico riconosciuto al tessuto storico, che non può esser ulteriormente compromesso dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il tessuto storico, o parti di esso, come area saturata ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso delibera ordinaria di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.~~

**4 bis Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.**

5. Per questa tipologia di tessuto la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni salvaguarda le attrezzature di interesse pubblico già insediate alla data di adozione del presente strumento, non ammettendo il cambio di destinazione d'uso ad altra categoria di funzioni.
6. Nel tessuto storico, limitatamente al Capoluogo, ad Est dell'attuale tracciato ferroviario, non risulta ammesso, **per unità immobiliari che si affacciano sulla viabilità, a seguito di mutamenti della categoria funzionale, la trasformazione e/o** l'incremento della Sul a destinazione Residenziale (CR), al piano terreno; ad esclusione degli edifici appartenenti alle classi 1, **e 2, 3 e 4** per i quali è sempre ammesso il ripristino delle funzioni **originarie** storiche.

#### **Art. 162 – Tessuto Storico Unitario: regole per gli usi**

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto storico unitario, così come definito dall'art. 73 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR)
  - Attività Turistico-Ricettive (CTr)
  - Attività Direzionali (CD)
  - Attività Commerciali (CC)
  - Attività di Servizio (CS)
2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con esse compatibili, a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto storico unitario.
  3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 40% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.
  4. Non risultano compatibili con il tessuto storico unitario le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita; ~~ed alle medie strutture di vendita aventi una SV superiore a 500 mq;~~
- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (CSt1), servizi per il culto (CSd1) limitatamente ad edifici o luoghi per l'esercizio delle funzioni di culto, attività per impianti tecnologici (CSt1).

~~4bis Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto storico unitario come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una s.v. inferiore ai 500 mq. Ciò in funzione del valore storico documentale riconosciuto dal tessuto stesso, che non può esser ulteriormente compromesso dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il tessuto storico unitario, o parti di esso, come aree sature ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso deliberazione ordinaria di consiglio comunale, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.~~

**4 bis Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.**

5. Per gli edifici appartenenti alle classi 1, ~~e~~ 2, **3 e 4** è sempre ammesso il ripristino delle funzioni ~~originarie~~ storiche.

#### **Art. 163 – Tessuto Consolidato e consolidato promiscuo: regole per gli usi**

OMISSIS

#### **Art. 163 A – Tessuto Consolidato e consolidato promiscuo: regole per gli usi (per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004)**

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato, così come definito dall'art. 74 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR)
- Attività Turistico-Ricettive (CTr)
- Attività Direzionali (CD)
- Attività Commerciali (CC)
- Attività di Servizio (CS)

2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con essi compatibili, a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto consolidato.
3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 35% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.

Non risultano compatibili con il tessuto consolidato le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita; ~~ed alle medie strutture di vendita aventi una SV superiore a 500 mq;~~
- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (CSt1)
- Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi
- Attività industriali-artigianali (CI)

~~3bis. Il Regolamento Urbanistico individua il Tessuto Consolidato come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, per questi nuclei urbani, i quali non potranno esser ulteriormente compromessi dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il tessuto consolidato, o parti di esso, come aree sature ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso deliberazione ordinaria di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.~~

~~3ter Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto consolidato promiscuo come area satura rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso, il piano delle funzioni, non ammette l'insediamento di nuove strutture commerciali di grandi e medie dimensioni, ciò al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, che potrebbero interessare, oltre il tessuto di riferimento, caratterizzato per sua natura da una mixite' di tipologie edilizie destinate alla residenza e ad attività terziarie, alle quali fungono da completamento edifici destinati alla produzione (artigianale o industriale).~~

**3 bis Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.**

4. Per gli edifici appartenenti alle classi 1, ~~e 2~~, **3 e 4** è sempre ammesso il ripristino delle funzioni ~~originarie~~ storiche.

**Art. 164 – Tessuto Consolidato Unitario: Regole per gli usi**

OMISSIS

**Art. 164 A – Tessuto Consolidato Unitario: Regole per gli usi  
(per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004)**

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato unitario, così come definito dall'art. 75 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR)
  - Attività Turistico-Ricettive (CTr)
  - Attività Direzionali (CD)
  - Attività Commerciali (CC)
  - Attività di Servizio (CS).
2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con esse compatibili, a seguito di cambio di destinazione funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto consolidato unitario.
  3. Risulta ammesso il cambio di destinazione funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 30% della S<sub>ul</sub> dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.
  4. Non risultano compatibili con il tessuto consolidato unitario le seguenti categorie di funzioni:
    - Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita; ~~ed alle medie strutture di vendita aventi una S<sub>V</sub> superiore a 500 mq~~
    - Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (CSt1)
    - Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi.

~~4bis. Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto consolidato unitario come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò, al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, per questi nuclei urbani, caratterizzati da assetti insediativi coerenti che organizzano rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, il sistema degli spazi pubblici, le attrezzature e servizi a maglia viaria.~~

~~Gli insediamenti urbani ricadenti entro il Tessuto Consolidato unitario non potranno essere ulteriormente compromessi dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, l'amm.ne comunale potrà individuare il tessuto consolidato unitario, o parti di esso,~~

~~come aree sature ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso deliberazione ordinaria di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.~~

**4 bis Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.**

5. Per gli edifici appartenenti alle classi 1, ~~e 2~~, **3 e 4** è sempre ammesso il ripristino delle funzioni ~~originarie~~ storiche.

#### **Art. 165 – Tessuto Consolidato Unitario pubblico: regole per gli usi**

OMISSIS

#### **Art. 165 A – Tessuto Consolidato Unitario pubblico: regole per gli usi (per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004)**

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato unitario pubblico, così come definito dall'art. 76 delle Norme di Regolamento Urbanistico, vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR)
  - Attività Turistico-Ricettive (CTr)
  - Attività Direzionali (CD)
  - Attività Commerciali (CC)
  - Attività di Servizio (CS).
2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con esse compatibili, a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto consolidato unitario pubblico;
3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTr) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 10% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione.
4. Non risultano compatibili con il tessuto consolidato unitario pubblico le seguenti categorie di funzioni:
- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita; ~~ed alle medie strutture di vendita aventi una sv superiore a 500 mq;~~
  - Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (CSt1)
  - Attività Turistico-ricettive (CTr) limitatamente ai campeggi.

~~4bis Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto consolidato unitario pubblico come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso il piano delle funzioni non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. Inferiore ai 500 mq. Ciò al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, per questi nuclei urbani, caratterizzati da assetti insediativi coerenti che organizzano rapporti tra edilizia residenziale pubblica, il sistema degli spazi pubblici, le attrezzature e servizi a maglia viaria.~~

~~Gli insediamenti urbani ricadenti entro il tessuto consolidato unitario non potranno essere ulteriormente compromessi dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il tessuto consolidato unitario pubblico, o parti di esso, come aree sature ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso deliberazione ordinaria di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al regolamento urbanistico.~~

**4 bis Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.**

5. Per gli edifici appartenenti alle classi 1, **e 2, 3 e 4** è sempre ammesso il ripristino delle funzioni ~~originarie~~ storiche.

### **CAPO III – DISCIPLINA DELLE FUNZIONI NEI TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI**

#### **Art. 166 – Tessuto Produttivo: regole per gli usi**

OMISSIS

#### **Art. 166 A – Tessuto Produttivo: regole per gli usi (per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004)**

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto produttivo, così come definito dall'art. 78 vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Attività Industriali e Artigianali (CI);
- Attività Direzionali (CD) ~~limitatamente a centri di servizi legati alle attività produttive;~~
- Attività Commerciali (CC) nei limiti di cui al presente articolo;

- Attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali (CC1)
- Attività di Servizio (CS) limitatamente alle seguenti funzioni:
  - o Parcheggi coperti (CSp);
  - o Servizi tecnici ed amministrativi (CSt);
  - o Servizi sociali e ricreativi (CSr);
  - o Servizi Sportivi (CSs);
  - o Impianti tecnologici (CSt1);
  - o Stazioni passeggeri (CMp);
  - o Centri Servizi per la mobilità (CMd);
  - o Servizi di assistenza sociale e sanitaria (CSH) **(CSA)**
  - o Servizi ospedalieri e sanitari: presidi ospedalieri con attività e funzioni di supporto, cliniche, centri medici, poli specialistici, ambulatori e poliambulatori (CSH);
  - o Discoteche (CSd);

2. Nel tessuto produttivo non è consentito l'insediamento di grandi ~~e medie~~ **e di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi** strutture di vendita; **la progettazione non potrà configurare un centro commerciale, la dotazione degli standard urbanistici di relazione, in aggiunta a quelli stanziali, dovrà essere ricavata all'interno del singolo lotto urbanistico.**

~~2bis. Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto produttivo come area satura rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso, il Piano delle funzioni, non ammette l'insediamento di nuove strutture commerciali di grandi e medie dimensioni, ciò al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, che potrebbero interessare anche gli spazi pubblici ed i tessuti, a carattere prevalentemente residenziale, limitrofi.~~

~~Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, ed attraverso l'esecuzione di opportuni studi di dettaglio in materia di infrastrutturazione stradale, traffico veicolare, mobilità, livello di inquinanti etc..., l'Amm.ne Comunale potrà individuare parti di tessuto produttivo, escludibili dall'attribuzione di aree sature, ai sensi dell'art. 11 del P.I.T..~~

~~Tali nuove individuazioni costituiranno variante Regolamento Urbanistico ed al Piano delle funzioni.~~

3. ~~E' consentito l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, anche a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, se solamente in stretta correlazione con l'attività industriale o artigianale insediata nell'immobile; è consentito, altresì, l'insediamento di pubblici esercizi e locali di somministrazione quali bar, ristoranti, pizzerie e simili.~~

**3. Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.**



4. E' consentito l'insediamento di esercizi commerciali per l'esposizione e vendita di materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi, attrezzature da giardino, etc.) con i rispettivi uffici.

#### Art. 167 – Tessuto Produttivo Promiscuo: regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto produttivo promiscuo, così come definito dall'art. 77 vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato.

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Attività Industriali e Artigianali (CI);
- Attività Direzionali (CD);
- Attività Commerciali (CC) **nei limiti di cui al presente articolo;**
- attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali (CC1)
- Attività di Servizio (CS) limitatamente alle seguenti funzioni:
  - o Parcheggi coperti (CSp);
  - o Servizi tecnici ed amministrativi (CSt);
  - o Servizi sociali e ricreativi (CSr);
  - o Servizi Sportivi (CSs);
  - o Impianti tecnologici (CSt1);
  - o Stazioni passeggeri (CMp);
  - o Centri Servizi per la mobilità (CMd);
  - o Servizi di assistenza sociale e sanitaria (CSA)
  - o servizi ospedalieri e sanitari: presidi ospedalieri con attività e funzioni di supporto, cliniche, centri medici, poli specialistici, ambulatori e poliambulatori (CSH);

2. Nel tessuto produttivo promiscuo non è consentito l'insediamento di grandi **e medie e di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi** strutture di vendita; **la progettazione non potrà configurare un centro commerciale, la dotazione degli standard urbanistici di relazione, in aggiunta a quelli stanziali, dovrà essere ricavata all'interno del singolo lotto urbanistico.**

~~2bis. Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto produttivo promiscuo come area satura rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso, il Piano delle funzioni, non ammette l'insediamento di nuove strutture commerciali di grandi e medie dimensioni, ciò al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, che potrebbero interessare, oltre il tessuto di riferimento, caratterizzato per sua natura da una mixite' di tipologie edilizie destinate alla produzione (artigianale o industriale) alle quali fungono da completamento edifici per uffici e/o residenziali, anche gli spazi pubblici ed i tessuti, a carattere prevalentemente residenziale, limitrofi.~~

~~Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, ed attraverso l'esecuzione di opportuni studi di dettaglio in materia di infrastrutturazione stradale, traffico veicolare,~~

~~mobilità, livello di inquinanti etc..., l'Amm.ne Comunale potrà individuare parti di tessuto produttivo promiscuo, escludibili dall'attribuzione di aree sature, ai sensi dell'art. 11 del P.I.T..~~

~~Tali nuove individuazioni costituiranno variante al regolamento urbanistico ed al piano delle funzioni.~~

~~3.E' consentito l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, anche a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, se solamente in stretta correlazione con l'attività industriale o artigianale insediata nell'immobile.~~

- 3. Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.**
4. Lo stoccaggio e deposito di merci e/o materiali è consentito solamente al coperto.
5. ABROGATO.
6. Nelle sottocategorie di tessuto SCT-PP1 riportate nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR\_10 risulta ammesso l'insediamento di funzioni di servizio (CS) ad esclusione della sottocategoria relativi a servizi di tipo cimiteriale (CSc).

#### **CAPO IV – DISCIPLINA DELLE FUNZIONI IN AMBITI RICOMPRESI IN PIANI ATTUATIVI O PROGETTO CONVENZIONATI IN CORSO DI ATTUAZIONE**

##### **Art. 168 – Piani attuativi e progetti convenzionati**

OMISSIS

## PARTE VI – NORME TRANSITORIE E FINALI

## TITOLO I - NORME TRANSITORIE

### Art. 169 – Procedimenti in itinere

OMISSIS

### Art. 170 – Pratiche edilizie in itinere

OMISSIS

### Art. 171 – Ambiti sottoposti a Piani attuativi e progetti unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati.

1. Sono confermate e fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate – le previsioni di Piani attuativi e progetti unitari, ed altri strumenti urbanistici di dettaglio ad essi equiparati, approvati in applicazione della previgente disciplina di PRG, convenzionati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. A seguito della adozione del presente Regolamento Urbanistico, le eventuali varianti a tali strumenti sono comunque subordinate alla verifica della COERENZA con le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico. Sono altresì confermati e fatti salvi i contenuti degli strumenti di settore approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico.

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente comma i seguenti strumenti:

- Piani attuativi;
- Progetti unitari convenzionati;
- Strumentazione urbanistica di dettaglio la cui attuazione è stata subordinata alla stipula di convenzione o di compravendita di aree di proprietà comunale, antecedentemente all'adozione del R.U.;
- Strumenti urbanistici di dettaglio, fatti salvi dal piano strutturale e coerenti con i criteri generali del ru, che pertanto li ripropone come sua parte integrante e sostanziale e che non determinano incremento di sul se non per adeguamenti igienico funzionali del patrimonio edilizio esistente;
- Strumenti urbanistici di dettaglio, fatti salvi dal piano strutturale e coerenti con i criteri generali del regolamento urbanistico, che pertanto li ripropone come sua parte integrante e sostanziale e che determinano incremento di Sul:
  - Ambito edificato dell'ex Comparto C1 di Marina di Grosseto che produce, per la parte non ancora attuata, una Sul residenziale/ricettiva turistica/commerciale/direzionale/artigianale, in ampliamento degli edifici esistenti ai fini del dimensionamento del Regolamento. Non sono ammessi gli ampliamenti una tantum previsti per gli edifici di classe 5 e 6 in considerazione del livello di saturazione edilizia di tale contesto urbano. Gli interventi ammissibili sono quelli definiti nell'allegato C delle presenti norme.
  - Ambito edificato dell'abitato di San Martino che produce, per la parte non ancora attuata, una Sul residenziale, computata ai fini del dimensionamento del Regolamento Urbanistico. Gli interventi ammissibili sono quelli definiti nell'allegato D delle presenti norme.
  - Ambito edificato di via De Pretis nel capoluogo che produce, una Sul residenziale/direzionale, computata ai fini del dimensionamento del RU. Al presente

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle presenti norme. Gli interventi ammissibili sono quelli definiti nell'allegato e delle presenti norme.

- Ambito edificato via Aurelia Nord nel capoluogo che produce, per la parte non ancora attuata, una Sul artigianale/commerciale di vicinato/direzionale computata ai fini del dimensionamento del Regolamento Urbanistico; nuove unità immobiliari produttive non possono avere una sul inferiore a mq., 200,00, non sono ammesse attività di ~~media-e~~ grande distribuzione di vendita. Al presente intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle presenti norme. Fatte salve le suddette prescrizioni, per le modalità di attuazione di intervento si rinvia all'allegato F delle presenti norme.
- Il R.U. fa propria la variante al PRG, anticipatrice del R.U. stesso, relativa all'installazione di strutture, su aree pubbliche o private, a servizio di attività per la somministrazione di alimenti o bevande, la cui disciplina è contenuta nell'allegato G delle presenti norme.
- Il RU fa propria la variante al PRG relativa alla normativa per il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della LRT 5/2010, la cui disciplina è contenuta nell'allegato I delle presenti norme.1qs
- Il RU conferma la variante al PRG a monte di via del Tombolo ammettendo unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente, senza aumento della sul se non per adeguamenti igienico funzionali; tramite piano attuativo potranno essere realizzati, anche di iniziativa privata, interventi di riqualificazione e manutenzione del contesto pinetato, con finalita' didattiche, con relative attrezzature di servizio, senza che cio' costituisca modifica urbanistica della zona.

Le relative perimetrazioni sono individuate con apposito segno grafico (PRG\_RU1) negli elaborati cartografici PR\_02 E PR\_03.

2. Sono riproposte dal Regolamento Urbanistico, con le necessarie modifiche e/o integrazioni al fine di renderli coerenti con il medesimo regolamento, le seguenti previsioni della previgente strumentazione urbanistica a suo tempo valutate e fatte salve dal piano strutturale:

- Intervento diretto residenziale posto in via Aurelia Sud in loc. Braccagni che produce una Sul aggiuntiva desunta di mq. 330 residenziali di nuova edificazione, computata ai fini del dimensionamento del regolamento; al presente intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle presenti norme. Le modalità d'intervento sono definite nell'allegato L.

- intervento diretto residenziale posto in via castiglione nel capoluogo che produce una Sul aggiuntiva desunta di mq. 230 residenziali di nuova edificazione, computata ai fini del dimensionamento del regolamento. Al presente intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle presenti norme. Le modalità d'intervento sono definite nell'allegato M.

Le relative perimetrazioni sono individuate con apposito segno grafico (PRG\_RU2) negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03

#### **Art. 172 – Attività agricole esistenti nelle aree urbane**

OMISSIS

## **TITOLO II - SALVAGUARDIE E NORME FINALI**

**Art. 173 – Aree interessate dalle previsioni del "Piano comunale di protezione civile"**

OMISSIS

**Art. 174 – Barriere architettoniche**

OMISSIS

**Art. 176 – Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal  
Regolamento Urbanistico**

OMISSIS

**Art. 177 – Osservatorio dell'attività urbanistico edilizia**

OMISSIS

**Art. 178 – Edifici non schedati – proposta di classificazione**

OMISSIS

**Art. 179 – Monitoraggio**

OMISSIS