

COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

AREA III – Programmazione e gestione del territorio

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel. 0565/937111 - Fax 916391

VARIANTE BIENNALE DI MANUTENZIONE EX ARTICOLO 79 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

N.T.A.

AGGIORNATO ALLA VARIANTE RIDUTTIVA AL PEEP – ANNO 2017
MODIFICHE IN CORSIVO

adottato	DCC. N.59/2012
approvato	
Il Sindaco, Roberto Peria	Il dirigente, arch.mauro parigi

Comune di Portoferraio – area III programmazione e gestione del territorio

TITOLO I.....	5
ELEMENTI COSTITUTIVI - EFFICACIA.....	5
Art. 1 Finalità, contenuti, ambito di applicazione	5
Art. 2 Elaborati costitutivi	6
Art. 3 Efficacie	8
Art. 4 Salvaguardie	8
TITOLO II.....	10
DEFINIZIONI	10
Art. 5 Parametri urbanistico – edilizi ed igienico sanitari	10
Art. 6 Destinazione d’uso/funzioni ammesse	13
Art. 7 Definizione degli interventi	14
Art. 8 Standard urbanistici	17
Art. 9 Parcheggi e verde	18
Art. 10 Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico	19
TITOLO III.....	23
DISPOSIZIONI SPECIFICAMENTE FINALIZZATE ALLA TUTELA DELL’INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO	24
CAPO 1.....	24
REQUISITI RICHIESTI IN RAGIONE DI CONDIZIONI DI FRAGILITÀ AMBIENTALE E DI TUTELA DELLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO	24
Art. 12 Limitazioni in relazione alla sicurezza da rischio idraulico e Indicazioni sulle classi di fattibilità delle trasformazioni	24
Art. 13 Tutela della flora e della fauna	25
Art. 14 Tutela della risorsa idrica	26
Art. 15 Tutela della risorsa aria	26
Art. 16 Disposizioni in materia di tutela dal rumore	27
Art. 17 Particolari disposizioni relative alle opere sotto il piano di campagna	27
Art. 18 Disposizioni in materia di paesaggio	28
Art. 19 Disposizioni in materia di protezione di beni naturali	29
Art. 20 Disposizioni in materia di beni archeologici, architettonici e culturali	29
CAPO 2.....	30
NORME IN MATERIA DI ECOEFFICIENZA DEGLI INSEDIAMENTI E DEGLI EDIFICI	30
Art. 21 Disposizioni in materia di risparmio idrico	30
Art. 22 Disposizioni in materia di fognature e depurazione	31
Art. 23 Disposizioni in materia per il risparmio di materiali da costruzione e riutilizzo dei materiali edili	31
Art. 24 Disposizioni in materia di incremento dell’ecoefficienza energetica	32
Art. 25 Ulteriori disposizioni in materia di energia	32
Art. 26 Disposizioni in materia di raccolta differenziata dei rifiuti	33
Art. 27 Disposizioni in materia di viabilità e circolazione	33
TITOLO IV	35
DISCIPLINA DELL’ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.....	35
CAPO 1.....	35
DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	35
Art. 28 Perimetro dei centri urbani	35
Art. 29 Disciplina dell’utilizzazione, del recupero e della qualificazione del territorio e del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente	36

Art. 30 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente – UTOE 8/Centro Storico – invariate strutturale ex art. 25 PS.	36
Art. 31 Disposizioni particolari per alcuni edifici del centro storico	37
Art. 32 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente – nuclei storici ed edifici sparsi di cui all'elaborato n.4 ed agli annessi elaborati tecnici - invariante strutturale ai sensi dell'art. 26 del PS	38
Art. 33 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione di ambiti territoriali e paesaggistici degradati – aree di riqualificazione territoriale, art. del PS.	39
Art. 34 Disposizioni in materia di ristrutturazione e modifica degli edifici esistenti	39
Art. 35 Disposizioni in materia di edifici esistenti	40
Art. 36 Disposizioni in materia di ristrutturazione, modifica, sostituzione degli edifici esistenti nel sistema territoriale pedecollinare e di collina e nel sistema territoriale dei crinali	41
Art. 37 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici esistenti nel sub sistema insediativo tessuti consolidati nelle aree a bassa e media densità	41
Art. 38 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici esistenti nei sub sistemi insediativi tessuti consolidati e nodi ed assi di strutturazione urbana, aree a media ed alta densità	42
Art. 39 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici residenziali esistenti in aree insediate suburbane a bassa e media densità	44
CAPO 2.....	45
DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI.....	45
Art. 40 Sub sistemi insediativi tessuti urbani consolidati, interventi puntuali di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi	45
Art. 41 Sub sistema insediativo assi e nodi di strutturazione urbana, interventi puntuali di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi	51
Art. 42 Peep	53
Art. 43 Sistema insediativo della costa, aree insediate in ambito suburbano, riqualificazione insediamenti, destinazioni d'uso non residenziali	55
Art. 44 Sub sistema insediativo Aree di Insemediamento Diffuso, ampliamento di edifici esistenti	55
Art. 45 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insemediamento Diffuso	56
Art. 46 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insemediamento Diffuso AID1	56
Art. 47 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insemediamento Diffuso AID2	
Art. 48 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insemediamento Diffuso AID3	
Art. 49 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insemediamento Diffuso AIDSC	
Art. 50 sistema insediativo, attrezzature d'interesse sovracomunale UTOE Golf Acquabona”	60
Art. 51 La disciplina del territorio già destinato alle attività e funzioni artigianali o prevalentemente produttive	61
Art. 52 La disciplina del territorio per nuovi insediamenti di attività artigianali e funzioni produttive o prevalentemente produttive (ORTI)	63
Art. 53 La disciplina delle attività ricettive alberghiere	64
Art. 54 La disciplina delle attività ricettive alberghiere - incremento economico-funzionale della ricettività	66
Art. 55 La disciplina delle attività ricettive alberghiere – incremento e qualificazione delle attrezzature complementari	66
Art. 56 La disciplina delle attività ricettive extra - alberghiere - RTA	68
Art. 57 La disciplina delle attività ricettive extra - alberghiere – campeggi	68
Art. 58 La disciplina delle attività ricettive extra - alberghiere – villaggi turistici, residences, ostelli, CAV	69
Art. 58 bis Disciplina delle altre attività turistiche: terme, ristoranti, bar e pubblici esercizi in genere	70
Art. 59 Disciplina del territorio destinato alla portualità commerciale e turistica, sottozona portuale	71
Art. 61 La disciplina del territorio non urbano, aree agricole di interesse ambientale	73
Art. 62 Disciplina delle aree di parco territoriale	74
Art. 63 Disciplina delle aree del demanio marittimo	75
Art. 64 Indirizzi per la tutela e l'uso delle aree del mare territoriale	77
Art. 65 Disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio	78
Art. 66 Individuazione degli interventi che per complessità e rilevanza si attuano mediante piani programmi complessi d'intervento o programmi integrati	78
Art. 67 Norme e procedure per la perequazione	79
TITOLO V	80
DISCIPLINA DELL'USO DELLA TRASFORMAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI CONCLUSI DI PERTINENZA DI UNITÀ IMMOBILIARI	80
Art. 68 Orti	80

Art. 69 Giardini	80	
Art. 70 Aree di pertinenza di servizi pubblici e privati	81	
Art. 71 Aree di pertinenza di edifici scolastici	81	
Art. 72 Aree sportive	82	
Art. 73 Parchi per la fruizione pubblica, parchi pubblici	82	
Art. 74 Piazze	83	
Art. 75 Aree per gli spettacoli viaggianti	83	
Art. 76 Aree per la protezione civile	84	
TITOLO VI	85	
NORME FINALI	85	
Art. 77 Elementi di valutazione integrata del Regolamento Urbanistico	85	
Art. 78 Procedure e contenuti della valutazione degli atti di governo del territorio attuativi del Regolamento Urbanistico	85	85
Art. 79 Norma di gestione e monitoraggio	86	
Art. 80 Norme finali e transitorie	86	

TITOLO I

ELEMENTI COSTITUIVI - EFFICACIA

Art. 1 Finalità, contenuti, ambito di applicazione

1. Il Regolamento urbanistico, in conformità al Piano strutturale, nonché agli indirizzi generali di governo di cui all'atto approvato con DCC n. 42/05, in conformità all'art. 55 della L.R.T. n.1/2005, persegue la realizzazione di uno sviluppo sostenibile, attraverso:

- la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione;
- la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche, architettoniche, relazionali e sociali presenti, il ripristino delle qualità deteriorate, il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità formale e funzionale;
- la configurazione di un assetto del territorio coerente con le predette finalità;
- la definizione delle trasformazioni ammissibili e delle utilizzazioni compatibili;

2. Ai fini di cui al comma 1, il Regolamento Urbanistico precisa:

- le limitazioni alle trasformazioni ammissibili ed alle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica, caratteristiche idrogeologiche, condizioni di fragilità ambientale;
- le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili del territorio tenuto conto anche dell'orizzonte temporale di vigenza dello stesso non superiore a 3 anni nel rispetto delle intese siglate con la Regione Toscana e la Provincia di Livorno per la definizione di strumenti coordinati di pianificazione territoriale e l'aggiornamento conseguente degli atti di governo del territorio;
- la disciplina relativa alla rete delle infrastrutture;
- gli ambiti nei quali la disciplina si attua soltanto sulla base di piani attuativi;
- le direttive, anche di carattere quantitativo che devono osservare tali piani attuativi;
- le specifiche destinazioni d'uso di determinati immobili o complessi di immobili;
- le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo.

3. Al fine del perseguimento delle finalità sopra elencate, l'Amministrazione Comunale assumerà specifica deliberazione per attuare quanto previsto dalla LRT. 1/2005, articolo 146, commi 1 e 3, per la riduzione degli oneri di urbanizzazione, fermo restando che oltre ai requisiti obbligatori fissati dalla presente normativa (titolo III capi I e II) gli immobili di nuova costruzione dovranno risultare in classe energetica A per accedere all'esenzione massima ed all'incremento del 10% della S.U.; , o classe energetica B per accedere all'esenzione del 50% e all'incremento della S.U. del 5%. Per gli edifici esistenti in zone diversa dal centro storico , qualora, tramite un complesso sistematico d'interventi sia conseguita la classificazione energetica classe A si dà corso alla premialità già prevista per le nuove costruzioni senza incremento delle unità immobiliari esistenti e fermo restando che in presenza di unità immobiliari residenziali di superficie utile pari o superiore a 100 mq. non sarà comunque ammesso il frazionamento in più unità. Qualora l'immobile risulti in classe energetica B si darà corso alla sola riduzione del 10% degli oneri.

4. Per quanto inerente gli interventi sugli edifici del centro storico, qualora si realizzino interventi finalizzati alla riduzione dei consumi energetici e al miglioramento del confort abitativo, tramite:

- isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, derogando ai limiti delle superfici minime indicate per non oltre il 5% per le singole destinazioni d'uso;
- conseguimento di valori di trasmittanza inferiori al 10% rispetto al valore limite previsto dalle normative vigenti;

depositando idonea documentazione tecnica a firma di tecnico abilitato all'ufficio edilizia privata da diritto alla riduzione del 10% del contributo del costo di costruzione.

5. Per accedere ai benefici di cui ai commi 3 e 4 dovranno essere consegnate all'A.C. le schede allegate sub 1 prodotte dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con INBAR, che saranno oggetto di specifica verifica;

Art. 2 - Elaborati costitutivi

1. Costituiscono il presente atto di governo del territorio:

1.1 gli elaborati di quadro conoscitivo, già parte del regolamento urbanistico in sede di prima approvazione, che non si allegano:

a) Tavola n.1 - quadro conoscitivo - confini P.N.A.T - scala 1:10.000

- area del P.N.A.T.; ambito marino di pregio ambientale;

b) Tavola n.2 - quadro conoscitivo - carta dell'erosione e delle sistemazioni agricole storiche – scala 1:10.000;

- arretramento della spiaggia; aree di erosione superficiale; aree di erosione profonda e dissesto; erosione di scarpata; cave; aree denudate (interventi antropici, incendi); falesia in erosione; versanti con sistemazioni storiche degradate fino al 50%; versanti con terrazzamenti e microregimazioni agricolo – idrauliche ancora efficienti o recuperabili;

c) Tavole n.3a; n.3b; n.3c; n.3d; quadro conoscitivo - elementi di valore ambientale – scala 1:5.000

- viabilità storica sovracomunale anteriore al 1840; viabilità storica sovracomunale anteriore al 1943; vincolo archeologico ex L. n. 1089/39; aree di interesse archeologico e insediamenti archeologici; orti spagnoli; sistemi alberati, giardini e colture notevoli; siti di particolare interesse storico culturale , ambientale; S.I.R.;

d) Tavola n.4; perimetro centro urbano vincoli stradale e cimiteriale – scala 1:10.000

- cimiteri; fascia di rispetto cimiteriale; perimetro centro urbano; tipo di strade con indicazione della fascia di rispetto dal ciglio stradale in ambito extraurbano (nel perimetro urbano si faccia riferimento alle norme del Regolamento Urbanistico); strade provinciali – 30 m.; strade comunali – 10 m.; strade vicinali ad uso pubblico - 10 m.; Aggiornata a seguito trasferimento competenza istituzionale di alcune strade

e) Tavola n.5; quadro conoscitivo – caratteri del mare – scala 1:10.000

- transetti del monitoraggio ARPAT ; indice di qualità batteriologico delle acque costiere (IQB=2); avvistamenti di cetacei; punto di controllo delle prateria di poseidonia - Prateria molto rada (scala Giraud – IV); bionomia dei fondali;

f) Tavola n.6; quadro conoscitivo – aree percorse dal fuoco – scala 1:10.000

- 1988; 1990; 1991; 1992; 1993; 1995; 1998; 1999; 2001;

g) Tavola n.7; quadro conoscitivo – insediamenti produttivi ricettivi e culturali – scala 1:10.000.

- alberghi; campeggi; residence; scuole; musei; centri commerciali; insediamenti produttivi;

h) Tavola n.8; quadro conoscitivo – viabilità – scala 1:10.000.

- strade provinciali ; strade comunali ; strade vicinali ad uso pubblico;

i) Tavole n. 9a; n.9b; n.9c; 9d; - quadro conoscitivo - vincoli sovraordinati - scala 1:5.000

- vincolo archeologico ex D.Lgs. 42/2004 (L.1089/39); vincolo paesistico ex D. Lgs. 42/2004 (L.1497/39) ; demanio marittimo; Vincolo ex articolo 55 del Codice della Navigazione; Vincolo acque pubbliche ex art. 142 punto c); Dlgs 42/2004; Vincolo costa ex punto a) art.142 D.Lgs.42/2004 (art.1 L.431/85) ;

l) Tavole n. 10a; n.10b; n.10c - quadro conoscitivo - aree boscate - scala 1:5.000;

- Arbusteto (assimilato); Boscaglia – Con ginepri; Macchia (>50 % di copertura); Bosco (>50 % di copertura); Bosco (>50 % di copertura) – A dominanza di conifere con sclerofille; Bosco (>50 % di copertura) – a dominanza di sclerofille con latifoglie; Bosco (>50 % di copertura) –di altre latifoglie decidue; Bosco (>50 % di copertura) – di sole sclerofille; Bosco (>50 % di copertura) – dominanza di Quercus suber;

m) Tavola n. 11 - quadro conoscitivo – uso del suolo - scala 1:10.000;

- coltura abbandonata o in fase di abbandono; affioramento roccioso; area agricola fortemente urbanizzata a colture promiscue; area aperta a vegetazione erbaceo – arbustiva in fase di naturalizzazione; area aperta a vegetazione palustre o con frequenti ristagni d'acqua; area estrattiva; area urbanizzata; bosco ceduo e bosco ceduo avviato; bosco d'alto fusto; corpo d'acqua; frutteto; oliveto; pascolo e prato pascolo; seminativo erborato; seminativo asciutto o irrigabile; viale parafuoco; vigneto;

n) Tavola n.12 – quadro conoscitivo – rilevamento degli immobili di particolare valore culturale o ambientale in zone extraurbane – scala 1:10.000.

o) Tavole n.13a; n.13b; n.13c; 13d - quadro conoscitivo – P.A.I. – scala 1:5.000.

- salvaguardia dei centri abitati e delle infrastrutture a rete con interventi puntuali; reticolo significativo di interesse; costa alta; costa bassa; pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E); idraulica molto elevata (P.I.M.E); Domini P.A.I. – Collina; Domini P.A.I. – Pianura;

p) Tavole n.14a; 14b – quadro conoscitivo – standard urbanistici – scala 1:5.000.

- attrezzature culturali; attrezzature scolastiche; attrezzature sportive; parcheggi; verde pubblico;

q) Tavole n. A15.1; n.A15.2; n.A15.3, n.A15.4, n.A15.5, n.A15.6, n.A15.7, n.A15.8, n.A15.9, n.A15.10, n.A15.11, n.A15.12, n.A15.13, n.A15.14, n.A15.15, n.A15.16, n.A15.17, n.A15.18 - quadro conoscitivo – risorse agroambientali - scala 1:2.000.

- frutteto; oliveto; vigneto; orti spagnoli; versanti con sistemazioni storiche degradate fino al 50% agricolo – idrauliche ancora efficienti o recuperabili; versanti con terrazzamenti e microregimazioni.

r) Tavole n. 16-1; n.16-2; n.16-3 - - quadro conoscitivo – reticolo idraulico ed aree PIME- scala 1:5.000.

s) Tavole n. 19a; n.19b; n.19c - quadro conoscitivo – risorse agroambientali - scala 1:5.000.

- Orti spagnoli; Aree boscate; Aree agricole produttive; Coltura specializzata - oliveto; Coltura specializzata – vigneto; Coltura specializzata – frutteto;

t) Disciplina del patrimonio edilizio esistente, costituita da :

- Schede di rilevamento degli immobili dal n. 1 a n. 475 e tavola patrimonio edilizio esistente n.12;

u) Regione Toscana Piano Generale di Prevenzione Isola d’Elba – obiettivi da perseguire nei bacini idrografici e distribuzione funzionale delle possibili tipologie di intervento- scala 1:25.000; Sistemazione idraulica del bacino del fosso della Madonnina:: relazione tecnico descrittiva e relazione idrogeologica del progetto esecutivo; (sono conservati presso l’archivio comunale tutti gli ulteriori elaborati progettuali); norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), oltre alle indagini geologico – tecniche di supporto alla pianificazione, riportate nel quadro previsionale;

v) Mappa dell’accessibilità urbana costituita da:

- Relazione tecnica (sono conservati all’archivio in quanto hanno costituito e costituiscono riferimento per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria degli spazi urbani al fine di garantire un progressivo incremento dei livelli di accessibilità alla città e ai suoi servizi: Schede edifici; Schede Percorsi; Banca dati normative);

w) Tavola QC1 Valutazione valore paesaggistico del territorio

1.2 gli elaborati del quadro previsionale:

a) TAVOLE A 1,2,3 in scala 1:5000 e tavola **4** in scala 1:10.000, che coprono l’intero territorio comunale;

b) TAVOLE B 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, in scala 1:2000, riferite alle sole aree urbanizzate, che individuano gli interventi ammessi e le destinazioni funzionali compatibili;

c) Normativa del Regolamento Urbanistico articolata in:

- Relazione Generale ;
- N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione);
- Elenco edifici sottoposti a particolare tutela e relativa normativa di gestione;
- Schede norma, indirizzi per l’attuazione degli interventi da realizzare nelle aree di trasformazione;

d) Relazione del garante della comunicazione;

e) Rapporto Ambientale ai sensi della Direttiva EU 42/2001;

f) Relazione d’incidenza delle previsioni del RU in relazione alle aree classificate SIR;

g) Legenda raccordo tavole – Norme Tecniche di Attuazione

h) Studi di verifica della fattibilità geotecnica ed idraulica degli interventi composti da:

- Relazione Geologico tecnica di fattibilità integrata con le modifiche conseguenti al recepimento delle osservazioni; Tav.n.I; II; III fattibilità geologica scala 1:5.000; Tav.G - Carta della pericolosità geologica ed idraulica (1:2000); Tav.A - Carta delle risorse idriche (1:10.000); Verifica delle condizioni di rischio idraulico per la piana di Portoferraio con riferimento al Rio della Madonnina, Fosso del Bucine, Fosso del Condotto e la zona di Carpani- Canale Riondo; Relazione Tecnica; Tav.1 Carta degli interventi per il superamento del rischio idraulico (1:5.000);

i) Estratto carta della vulnerabilità all’inquinamento;

2. In caso di contrasto tra elaborati a diversa scala grafica prevale quanto riportato negli elaborati a scala di maggior dettaglio.

Art. 3 – Efficacie

1. Le disposizioni del presente atto di governo del territorio sostituiscono integralmente quelle Regolamento urbanistico approvato con DCC 5/2007 e sue successive varianti. Rimangono altresì vigenti le disposizioni dei piani attuativi con convenzione in corso di validità alla data di adozione della presente variante, in quanto se ne riconosce la generale compatibilità ed utilità generale, ancorchè questi non siano stati interamente realizzati e sia necessario un rinnovo parziale delle concessioni edilizie rilasciate previa dovuta corresponsione dell'adeguamento dell'importo degli oneri e della quota parte del contributo afferente al costo di costruzione della parte non realizzata.

2. Le disposizioni del presente atto di governo del territorio hanno validità a tempo indeterminato, salva revisione in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, regionali e provinciali, ovvero in conseguenza di variazioni delle disposizioni del Piano Strutturale.

3. Le utilizzazioni stabilite compatibili o prescritte dalle presenti norme sono attivabili solamente ove le trasformazioni fisiche della specifica unità di spazio, siano ammissibili nell'integrale rispetto delle relative disposizioni di cui al Titolo IV.

4. Nelle unità di spazio aventi un'utilizzazione in atto diversa da quelle stabilite come compatibili, sono ammissibili solo le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria che non rendano l'unità di spazio inadatta alle utilizzazioni previste come compatibili o prescritte. Tali trasformazioni, qualora l'utilizzazione prescritta comporti l'acquisizione dell'unità di spazio interessata da parte dei soggetti pubblici competenti alla loro utilizzazione, non devono in alcun caso comportare miglie e od addizioni.

5. Le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico recanti diretta attribuzione ad unità di spazio determinate di utilizzazioni prescritte, che comportino l'acquisizione e trasformazione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore a 5 anni a decorrere dall'entrata in vigore, se il soggetto pubblico competente non procede all'acquisizione, ovvero non approva i progetti esecutivi relativi alle trasformazioni necessarie ad attivare le utilizzazioni prescritte, e salvo che il medesimo soggetto pubblico non abbia convenuto con i proprietari il mantenimento dell'utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo.

6. Le disposizioni dei piani attuativi del presente Regolamento Urbanistico recanti la diretta attribuzione di determinate utilizzazioni prescritte, cioè di destinazioni d'uso, che comportino l'acquisizione e la trasformazione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore a 10 anni a decorrere dall'entrata in vigore dei medesimi piani attuativi, se il soggetto pubblico non procede all'acquisizione, ovvero non approva i progetti esecutivi relativi alle trasformazioni necessarie ad attivare le utilizzazioni prescritte, e salvo che il medesimo soggetto pubblico competente non abbia convenuto con i proprietari interessati il mantenimento dell'utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo.

7. Le disposizioni di cui alle schede norma, costituenti direttive per la definizione dei piani attuativi da formare, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore a 5 anni, a decorrere dall'entrata in vigore del presente atto di governo del territorio.

8. Decorso inutilmente il periodo di tempo di cui ai commi 5, 6, e 7, sugli immobili interessati sono consentite esclusivamente:

a) le trasformazioni ammissibili nelle aree agricole qualora i predetti immobili ricadano all'esterno del perimetro dei centri abitati;

b) le trasformazioni rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici, e degli altri manufatti edilizi, esistenti, senza mutamento degli usi in atto, qualora i predetti immobili ricadano all'interno del perimetro dei centri abitati.

Art. 4 – Salvaguardie

- 1.** Dalla data di adozione e fino all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, è sospesa ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, SCIA, in contrasto con le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato.
- 2.** La salvaguardia di cui al comma 1 opera non oltre tre anni dal provvedimento di adozione del Regolamento Urbanistico.
- 3.** Per quanto non previsto dal presente articolo restano in vigore le norme di cui all'articolo 61 della L.R.T. 1/05.

TITOLO II

DEFINIZIONI

Art. 5 Parametri urbanistico – edilizi ed igienico sanitari

- 1.** indice di utilizzazione territoriale, UT, rapporto tra la superficie territoriale di un ambito di intervento soggetto a piano attuativo e la superficie utile realizzabile in quello stesso ambito; ai fini della determinazione dell'edificabilità non sono computate le aree ricomprese entro 10 metri dalla sponda dei corsi d'acqua o dal ciglio esterno dell'argine se esistente, in quanto aree classificate pertinenza fluviale; analogamente vale per le aree perimetrale PIME dal PAI;
- 2.** indice di fabbricabilità territoriale, IFT, rapporto tra superficie ed edificazione a livello territoriale oppure fondiario, come specificato nel Titolo 4 delle presenti norme; ai fini della determinazione dell'edificabilità non sono computate le aree ricomprese entro 10 metri dalla sponda dei corsi d'acqua o dal ciglio esterno dell'argine se esistente, in quanto aree classificate pertinenza fluviale; analogamente vale per le aree perimetrale PIME dal PAI;
- 3.** rapporto di copertura, RC, rapporto tra la superficie del lotto edificabile e l'impronta a terra dell'edificio esclusa la proiezione dei balconi in aggetto e delle scale esterne, i marciapiedi a filo fabbricato se larghi non più di metri 1.5;
- 4.** volume, V, dimensione dell'edificio in mc. risultante dal prodotto della superficie di ogni piano di un fabbricato al lordo dei muri perimetrali e l'altezza misurata come al punto 6 successivo;
- 5.** superficie utile, SU, superficie di un fabbricato al netto delle murature perimetrali e delle partizioni interne; sono escluse dal calcolo della SU:
 - 5.1** le verande, con vincolo di composizione unitaria dei fronti in presenza di edifici composti da più unità edilizie, aventi una superficie complessiva inferiore a 12 mq. per unità abitativa, realizzate con materiali facilmente rimovibili (legno, ferro, alluminio, altre leghe metalliche, pvc, vetro, con copertura in strutture prefabbricate non in continuità morfologica e di materiali con i tetti del fabbricato servito al fine di evidenziarne la natura accessoria) a chiusura di balconi o giustapposte e comunque aggiuntive all'edificio principale e con accesso da superfici utili.
 - 5.2** i balconi aventi una profondità non superiore a 2.4 metri ed una superficie complessiva pari o inferiore a 16 mq. per unità abitativa, con accesso da superfici utili;
 - 5.3** i porticati e le logge aperti su tre lati e profondi non oltre 2.4 metri ed una superficie complessiva pari o inferiore a 16 mq. per unità abitativa e per ogni altra unità immobiliare con destinazione diversa da quella abitativa, con accesso da superfici utili; tettoie per non oltre il 25% della superficie libera del lotto destinato alle attività produttive;
 - 5.4** i porticati pubblici o di uso pubblico, ovvero condominiali;
 - 5.5** le altane raggiungibili dall'interno dell'abitazione e di superficie pari o inferiore a 9 mq.; in coerenza con la tipologia edilizia possono essere del tipo a torretta accessibile con scala a chiocciola o similare e pertanto la superficie sarà computata come portico, oppure a cielo aperto raggiungibile da abbaino/passo d'uomo;
 - 5.6** le terrazze di copertura accessibili da superfici utili
 - 5.7** ripostigli fino mq. 6 di SU. e locali tecnici (per caldaie, autoclavi o contatori non oltre 6 mq. di SU. complessiva se fuori terra, non oltre 14 metri cadauno se interrati) e comunque accessibili solo dall'esterno delle unità immobiliari;
 - 5.8** in caso di realizzazione di interventi di edilizia sostenibile ai sensi dell'articolo 146 comma 3 della L.R.T. 1/2005 la SU può essere incrementata del 10%;

5.9 i sopralchi che non coprano oltre il 50% della superficie del vano sottostante e non siano funzionali ad accedere ad altri vani classificati come S.U., garantiscano:

- un'altezza minima dell'area sottostante non inferiore a 2,4 e dell'area soprastante non inferiore a 2.1 e non superiore a 2.4 negli immobili con destinazione d'uso residenziale;
- un'altezza minima dell'area sottostante non inferiore a 2,7 e dell'area soprastante non inferiore a 2.4 e non superiore a 2.7 negli immobili con destinazione d'uso commerciale;
- un'altezza minima dell'area sottostante non inferiore a 3,6 e dell'area soprastante non inferiore a 2.4 e non superiore a 2.4 negli immobili con destinazione d'uso produttiva (artigianale/industriale);

5.10 qualora si realizzino vani residenziali di altezza superiore a 5.10 metri la superficie dei sopralchi è considerata superficie utile;

5.10 i sottotetti qualora non abitabili per altezza massima interna pari o inferiore a 2,20, non aperti su vani sottostanti;

5bis. SLP. Superficie di un fabbricato al lordo delle murature perimetrali ai fini dell'applicazione degli incrementi fino al 20% definiti possibili agli articoli 37 e 38; qualora nel dare corso agli interventi si realizzino opere funzionali al miglioramento del rendimento energetico dell'edificio la superficie lorda è comunque calcolata assumendo quale spessore delle murature perimetrali quello pari a cm.30;

6. altezze, H:

6.1 altezza ai fini della determinazione del volume, V_1 , per il pagamento degli oneri di urbanizzazione: altezza del fabbricato dal piano di calpestio del solaio del primo piano abitabile all'estradosso dell'ultimo solaio se piano, oppure facendo la media ponderale in presenza di altezze diverse e solai inclinati ;

6.2 altezza massima degli edifici, h_{max} , altezza del fabbricato dal piano di calpestio del solaio del primo piano abitabile all'intradosso dell'ultimo solaio se piano o all'intersezione tra la facciata dell'edificio e l'intradosso della falda del tetto a falde inclinate;

7. distanze da strade, confini e edifici, fermo restando quanto stabilito al successivo articolo 28 in materia di distanza dalle strade, la distanza minima che ogni edificio di nuova costruzione deve rispettare dai confini di proprietà, fatti salvi garage o ripostigli o locali tecnici, di altezza massima non superiore a mt. 2.4, e costruzioni in aderenza in caso di accordo registrato e trascritto fra confinanti, deve essere pari a mt. 5; **(A MENO DI 5 NON SI FA, SUL CONFINE CI VUOLE IL CONSENSO DEL VICINO)** le distanze tra edifici e superfici finestrate, anche qualora un solo edificio presenti aperture, debbono essere non inferiori a mt. 10, distanze inferiori possono essere ammesse solo tra corpi di fabbrica componenti un unico complesso edificato in continuità e sempre che non vi siano superfici finestrate, ovvero vi siano superfici finestrate afferenti solo a locali di servizio (bagni, ripostigli, garage); le norme in materia di distanze come definite ai precedenti alinea non si applicano in caso di fedele ricostruzione di edifici. La distanza minima tra fabbricato principale e manufatti pertinenziali come sopra individuati non deve essere inferiore a metri 3. Le distanze sono misurate in linea retta perpendicolare qualora le facciate dell'edificio siano perpendicolari a facciate o confini, o strade; in modo polare in ogni altro caso.

8. piani dell'edificio, numero dei piani fuori terra compreso il piano terra

9. prima casa: immobile destinato a civile abitazione di nucleo, costituito o costituendo, residente nel comune di Portoferraio, i cui componenti non siano proprietari di altra abitazione nello territorio comunale, o titolari di altro diritto reale avente ad oggetto il godimento di un immobile ad uso abitativo.

9.1 Il terreno dovrà essere di proprietà del richiedente o di parenti o affini entro il secondo grado che dovranno, prima del rilascio del permesso a costruire, trasferire il medesimo al richiedente in proprietà o in diritto di superficie.

9.2 L'accesso ai benefici di prima casa comporta la stipula di un atto convenzionale, da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, che preveda:

- la limitazione alla cessione dell'immobile per un periodo di 10 anni dal conseguimento dell'abitabilità;
- che la cessione potrà essere autorizzata solo per gravi e comprovati motivi di necessità e che il subentrante dovrà essere in possesso dei medesimi requisiti soggettivi del cedente come previsto al comma 9.1, con l'ulteriore previsione che il cedente ed il cessionario dovranno a tal fine inviare al Comune comunicazione attestante i motivi di necessità del cedente e la sussistenza dei requisiti soggettivi in capo al cessionario e il Comune dovrà esprimere la propria decisione entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta e che, in assenza di risposta, la stessa dovrà intendersi accolta;
- l'impegno del richiedente a non presentare istanze di condono edilizio e di accertamento di conformità edilizia aventi ad oggetto aumenti di superficie utile dell'immobile, e a non frazionare lo stesso;
- le violazioni degli impegni assunti nell'atto unilaterale d'obbligo danno origine a sanzioni pecuniarie fino al 10% del valore catastale dell'immobile in relazione alla gravità della violazione;
- atti di asservimento con vincolo di pertinenzialità perpetua delle aree all'edificio;
- l'Amministrazione Comunale, qualora sia accertato tramite ripetuti sopralluoghi che l'intestatario non risieda stabilmente a Portoferraio, in quanto dimorante altrove con il proprio nucleo familiare e, in quanto stabilmente occupato in sede che rende impossibile un pendolarismo quotidiano, sarà, per prescrizione apposta in convenzione, autorizzata a revocare i benefici accordati; in tal caso l'intestatario dovrà corrispondere una sanzione pari a 2 volte il valore delle opere realizzate;

10. requisiti igienico funzionali degli alloggi e delle altre unità immobiliari: ai fini igienico sanitari si assumono i seguenti requisiti minimi dimensionali e di abitabilità dei locali

10.1 la dimensione minima degli alloggi di nuova costruzione o derivati da interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, fatte salve specifiche norme dettate per particolari ambiti, è fissata in mq. 45 di SU. sia per le abitazioni ordinarie, sia per le unità residenziali RTA; in presenza di unità immobiliari residenziali legittime, con esclusione di quelle inserite nel centro storico o edifici assoggettati a tutela, di dimensioni inferiori a quelle previste al presente comma, è sempre ammesso l'adeguamento a 45 mq. di SU., fatte salve norme più restrittive all'interno del perimetro del PNAT;

10.2 le superfici minime dei vani degli alloggi di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia con ampliamento, adeguamento igienico-funzionale è la seguente:

funzione vano	Sup. minima ex DM 7/6/75	Sup. consigliata per funzionalità
soggiorno	14 mq.	16 mq.
soggiorno con cucina in alcova	18 mq.	20 mq.
cucina.;	9 mq.	9 mq.
camera per due persone	14 mq.	14 mq.
camera per una persona	9 mq.	10 mq.
bagno		5 mq.

10.3 le altezze minime dei vani abitabili sono seguenti:

- locali di abitazione: mt. 2.70;
- corridoi, bagni, ripostigli: mt. 2.40;
- locali ad uso ufficio: mt. 2,70;
- locali ad uso artigianale e commerciale: mt. 3.20;
- altezze superiori sono ammesse, comunque non oltre 5.5 metri per i locali destinati alla residenza o ad attività commerciali e/o terziarie; non oltre 9 mt. per i locali destinati alle attività produttive, magazzini all'ingrosso, sempre che non sia dimostrata la necessità di altezze maggiori in relazione a specifiche attività e processi produttivi; eventuali norme di dettaglio

definite per individuati ambiti d'intervento o trasformazione prevalgono sul dispositivo del presente comma;

10.4 nelle aree centro storico, aree agricole/utilizzazione di edifici esistenti, i limiti di cui ai commi 10.2 e 10.3 fatte salve diverse e più restrittive norme di cui al Titolo III delle presenti norme sono derogati, ovvero sono ammesse ampiezza dei vani e altezza dei medesimi pari agli esistenti;

10.5 le distanze minime tra edifici sono le seguenti:

- mt. 10;
- pari alla sommatoria delle distanze dai confini come stabilite dal presente regolamento urbanistico;
- le norme in materia di distanze come definite ai precedenti alinea non si applicano in caso di fedele ricostruzione di edifici;

11.locali interrati

- si definiscono locali interrati i vani destinati a garage, ripostiglio o locale tecnologico di altezza interna non superiore a mt. 2,40 e interrati al 50 %;
- i locali interrati non possono estendersi oltre il perimetro dei locali soprastanti se non per la realizzazione dello scannafosso, i garage, qualora da costruire a servizio di fabbricati esistenti potranno essere realizzati nelle pertinenze a condizione di mantenere una superficie permeabile pari al 20% della SF.; i garage potranno anche essere realizzati utilizzando arginature o ciglionature esistenti o da ricostituire a condizione di realizzare copertura a tetto rovescio inerbito;
- lo scannafosso non può avere larghezza superiore a mt. 1.2 e deve essere dotato di griglie di areazione;

12.sottotetti

- si definiscono sottotetti non abitabili i locali posti tra l'ultimo solaio piano di vani abitabili e la copertura inclinata con pendenza non inferiore al 20% e non superiore al 30% e. Tali spazi devono essere funzionali al raggiungimento di elevati standard di confort termico e atti a garantire l'accesso alla copertura; possono essere destinati esclusivamente ad ospitare impianti tecnologici o depositi occasionali, e non possono avere altezza massima interna superiore a mt. 2,20 né lucernari di illuminazione e passaggio per la copertura di superficie superiore a mq. 0,90;
- qualora i sottotetti siano realizzati su solaio strutturale di copertura dei vani sottostanti, l'altezza per la determinazione del volume ai fini urbanistici (V1) viene calcolata fino all'intradosso del solaio medesimo;

Art. 6 Destinazione d'uso/funzioni ammesse

1. La destinazione d'uso o funzione ammessa è l'utilizzazione consentita delle aree o degli immobili.
2. Sono individuate le seguenti categorie di destinazioni d'uso:
 - A. residenziale:**
 - a1. residenze ordinarie;
 - a2. residenziale prima casa;
 - a3. convitti;
 - a4. residenze collettive (collegi, residenze assistite conventi, foresterie);
 - B. industriale e artigianale:**
 - b1. industriale e artigianale
 - b2. industriale e artigianale per attività produttive e di servizio alle attività produttive
 - C. commerciale:**
 - c1. commercio al dettaglio fino ad una superficie di vendita di 250 mq. , sedi bancarie, di agenzie di assicurazioni o postali di superficie inferiore a ~~40~~ 100 mq. di SU.; sono ricomprese nella definizione le attività artigianali di servizio alla persona quali produzione e vendita cibi da asporto, parrucchieri,

estetiste, etc.; nella SU. è ricompresa altresì la superficie destinata ad esposizione di merci se accessibile);

c2. commercio al dettaglio con una superficie di vendita superiore a 250 mq.

c3. turistico – ricettiva, ovvero tutte le destinazioni d'uso individuate dalla LR. 42/2000 e successive integrazioni o modificazioni "Testo Unico del Turismo", con le eventuali limitazioni poste dalle presenti norme;

D. direzionale: ovvero tutte le destinazioni d'uso pubbliche o private rappresentate da sedi bancarie, di assicurazioni o postali, di superficie superiore a 40 mq. di SU, uffici che interessano interi immobili o parte prevalente di immobili per oltre il 50% della SU esistente o di progetto;

d1. direzionale pubblico: uffici di enti pubblici locali, uffici USL e sedi di attività distrettuali; uffici statali o di agenzie statali;

d2. direzionale privato: sedi di banche, uffici postali, di assicurazioni e società finanziarie, di aziende private di qualsiasi tipo qualora non aggregati in continuità agli impianti produttivi, etc;

E. di servizio:

e1. tutte le destinazioni d'uso pubbliche finalizzate alla gestione della erogazione di servizi alle persone o alle imprese, quali: servizi socio-sanitari, scuole di ogni ordine e grado, attrezzature culturali e sportive, produzione e distribuzione di public utilities, centri di formazione professionale e/o di tipo universitario o superiore, centri di ricerca quali poli scientifici e tecnologici, attività di associazioni di volontariato; destinazioni d'uso conformi al DM. 1444/1968 o per caserme, attrezzature socio-sanitarie, attrezzature sportive, cimiteri, sedi di istituzioni statali o regionali, della provincia e del comune, sedi di società pubbliche o a prevalente capitale pubblico di gestione servizi di pubblica utilità (raccolta e smaltimento RSU, ciclo delle acque, gestione patrimonio residenziale pubblico, trasporti pubblici)

e.2 tutte le destinazioni d'uso private, per proprietà o natura privatistica della struttura sociale, finalizzate alla erogazione di servizi alle imprese o alle persone quali: produzione e distribuzione di public utilities, ambulatori medici o laboratori di analisi mediche, sedi di associazioni di categoria o sindacali, studi professionali;

F. commerciale all'ingrosso e depositi: ovvero destinazioni d'uso che non prevedono vendita al dettaglio di prodotti, ma solo l'immagazzinamento e la distribuzione delle merci e comunque funzioni proprie della catena logistica;

G. agricola e delle funzioni connesse ai sensi di legge: ovvero agrituristiche, di trasformazione e commercializzazione diretta delle produzioni agricole dell'azienda;

3. Ai sensi dell'articolo della LR 1/05 costituiscono cambio di destinazione d'uso i passaggi:

- da ognuna delle classi ordinate secondo specifica lettera ad altra classe
- internamente alle seguenti classi e per i seguenti passaggi:
 - da a1 a qualsiasi altra classe di categoria A e viceversa, ferme restando le limitazioni stabilite al titolo III per la realizzazione di prime case;
 - da c 3.1 (albergo) a c 3.2 (RTA) e viceversa;
 - da c 3.2 (RTA) a c 3.3 Residence;
 - da c 3.4 (campeggio) a c 3.5 campeggio con strutture di ricettività proprie anche se non permanentemente ancorate al suolo) e viceversa;
 - da c 3.4 (campeggio) o c 3.5 (campeggio con strutture di ricettività proprie anche se non permanentemente ancorate al suolo) a villaggio turistico c 3.6 e viceversa;
 - da c 3.6 villaggio turistico) a c 3.2(RTA) e viceversa;
 - da f1 (commercio all'ingrosso) a f2 (depositi), o viceversa;

4. I cambi di destinazione d'uso di cui al comma 3 sono ammissibili solo tramite SCIA.

5. Per l'effettuazione del cambio di destinazione d'uso è obbligatorio corrispondere gli oneri di urbanizzazione.

Art. 7 Definizione degli interventi

1. Manutenzione Ordinaria:

1.1 Sono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti ovvero:

a) opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, sia interne che esterne, quali tinteggiature, intonaci, manti di copertura, rivestimenti, elementi di facciata, inferrate, gronde, pluviali pavimenti, recinzioni, cancelli, dispositivo di isolamento o impermeabilizzazione realizzati con materiali uguali o analoghi a quelli esistenti;

b) opere, necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici ed i servizi igienico-sanitari esistenti, che non comportino comunque la realizzazione di nuovi locali;

1.2 Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici;

2. Manutenzione straordinaria:

2.1 Sono opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso. Tali opere e modifiche non possono comportare: alterazioni della posizione delle strutture orizzontali e di quelle verticali aventi carattere strutturale; l'introduzione di nuovi orizzontamenti; alterazioni dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;

2.2 In particolare sono opere di manutenzione straordinaria, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti: il rifacimento totale di intonaci, rivestimenti, zoccolature e coloriture esterne; il rifacimento di infissi esterni; il rifacimento di sistemazioni esterne ivi comprese pavimentazioni, vespai, scannafossi, e recinzioni; il rifacimento dei rivestimenti interni ed esterni; il rifacimento dei manti di copertura; le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;

2.3 Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie: rifacimento o installazione di materiali di isolamento; rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento; rifacimento o installazione di impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici; rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico; rifacimento di impianti igienico – sanitari;

2.4 Costituiscono inoltre interventi di manutenzione straordinaria la realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo, di piccole modifiche dei prospetti, anche con apertura o chiusura di forature, senza tuttavia variare in modo sostanziale il rapporto tra vuoti e pieni delle facciate; piccole modifiche delle coperture, se funzionali alla realizzazione di volumi tecnici e abbaini in modo tale da limitare l'impatto visivo di impianti tecnologici.

Tali interventi non dovranno comportare traslazioni volumetriche né alterare la tipologia dell'immobile;

2.5 Nelle aree classificate centro storico e per gli edifici sottoposti a particolare tutela ai sensi dell'articolo 32 del presente Regolamento Urbanistico, gli interventi di straordinaria manutenzione come sopra descritti debbono essere eseguiti con le procedure, le tecniche ed i materiali tipici degli interventi di restauro e risanamento conservativo;

3. Restauro e risanamento conservativo:

3.1 Sono interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili in conformità alle determinazioni del RU, per ciascuna zona omogenea o partizione territoriale.

Tali interventi comprendono: il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio ed il consolidamento strutturale dello stesso, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, quali superfetazioni volumetriche; tali interventi comprendono altresì opere sistematiche eseguite mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, anche attraverso l'uso di materiali, tecnologie e modalità esecutive affini all'originale, se volte a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;

3.2 La riqualificazione formale riguarda il volume, i prospetti e le pertinenze scoperte e tende all'eliminazione, per quanto possibile, di tutte le trasformazioni intervenute che risultino contrastanti con le caratteristiche architettoniche o ambientali del complesso edilizio; in particolare riguarda:

a) ripristino delle coperture, dei canali di gronda e dei sottogronda tradizionali in legno e piastrelle in laterizio a vista o anche solo in laterizio;

- c) riquadratura delle aperture con la ricostruzione o ripristino secondo caratteri e materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o, in mancanza, di quelli circostanti;
 - d) ripristino infissi e/o affissi di facciata in legno e con modelli tipici dell'ambiente e comunque non in alluminio;
 - e) ripristino degli intonaci tradizionali a malta, con tinteggiatura nelle tonalità tradizionali;
 - f) ripristino degli elementi di arredo e/o accessori tradizionali posti sui prospetti e nelle pertinenze scoperte, quali tabernacoli, lapidi, ferramenta, sedili, recinzioni, cancelli, aiuole, pavimentazioni lapidee, pozzi, cisterne e quant'altro costituisca testimonianza della tradizione locale o rivesta comunque valore ambientale;
- E' altresì ammessa la ricostruzione filologica di parti crollate, previa indagine documentaria e fotografica che ne dimostri consistenza e caratteristiche;

4. Ristrutturazione edilizia

4.1 Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

4.2 Sono altresì interventi di ristrutturazione edilizia:

a) demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di governo del territorio, ovvero dal Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

b) La demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

c) Le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni con le quali si realizzano servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto abitato, al fine di raggiungere le altezze minime di legge per renderlo abitabile;

5. Interventi di sostituzione edilizia

Sono interventi intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione e senza incremento delle unità immobiliari esistenti. In particolare sono interventi di sostituzione edilizia quelli finalizzati a rilocalizzare manufatti allo stato attuale posti in fasce di rispetto fluviale, stradale, cimiteriale, distanze dai confini o di altre infrastrutture.

6. Ristrutturazione Urbanistica

Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, incremento delle unità immobiliari.

7. Nuova costruzione

Sono interventi di nuova edificazione quelli di realizzazione di nuovi manufatti edilizi, diversi da quelli di cui alle lettere b), c), d), e) ,f) ,g) ,h), dell'art.78 e da quelli di cui all'articolo 79 della L.R.T. 1/2005.

8. Ricostruzione rudere

Ristrutturazione di edificio caratterizzato dall'esistenza delle opere strutturali tali da rendere ben individuabile la consistenza dell'edificio, ovvero di almeno tre muri perimetrali di altezza pari all'altezza dell'imposta del tetto e dalla contemporanea esistenza totale o parziale di murature di partizione che rendano identificabile la distribuzione interna e l'originaria destinazione d'uso che deve essere conservata.

9. Interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche

Sono opere finalizzate a garantire il superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;

10. Adeguamento igienico - funzionale

Sono opere finalizzate a garantire il raggiungimento delle dimensioni minime di abitabilità definite al precedente articolo 5, commi 10.1, 10.2 e 10.3, anche in connessione e contestualità con interventi di ristrutturazione edilizia.

Le opere di adeguamento igienico – funzionale potendo comportare incremento limitato della SU. in relazione alle caratteristiche delle varie zone del territorio, non possono comunque comportare incremento di unità immobiliari.

11.

Per gli immobili assoggettati a particolare disciplina, di cui all'elenco allegato al Regolamento Urbanistico, valgono le definizioni degli interventi riportate nello stesso allegato;

12. Frazionamento

Suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità. Qualora trattasi di unità immobiliari residenziali, le unità derivate dovranno avere una superficie utile non inferiore a 55 mq. di S.U. fatta eccezione per le unità "prima casa" ai sensi dell'articolo 5 comma 9 che dovranno comunque avere S.U. non inferiore a 45 mq.; qualora trattasi di unità immobiliari non residenziali le unità derivate dovranno avere una superficie non inferiore a 270 mq. se destinate ad attività produttive e/o artigianali, ovvero a 50 mq. se destinate ad attività non inserite tra le industrie insalubri; a 36 mq. se destinate ad attività commerciali o terziarie.

Art. 8 Standard urbanistici

1. Sono aree e manufatti destinati agli usi di cui al DM. 1444/1968, l'edificabilità o l'utilizzazione delle aree sarà stabilita nei progetti di opere pubbliche, secondo necessità funzionale.

2. Dotazione minima di parcheggi: in considerazione della evoluzione socioeconomica e dello sviluppo della motorizzazione privata, per le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ad integrazione del DM 1444/1968 si prescrive:

- uno standard minimo di parcheggi pubblici pari a mq. 10 ogni 100 mc. di costruzione per le destinazioni d'uso residenziali;

- uno standard minimo di parcheggi pubblici di 0.5 mq. ogni mq. di superficie utile con destinazioni diverse da quella residenziale e da quella commerciale;

- uno standard minimo di parcheggi pubblici per le destinazioni commerciali individuato come segue:

- 1 mq. ogni mq. di superficie di vendita per gli esercizi di vicinato;
- 1.5 mq. ogni mq. di superficie di vendita per medie strutture di vendita, oltre ad un mq. per mq. di SU. per attività complementari aperte al pubblico;
- 2 mq. ogni mq. di superficie di vendita per grandi strutture di vendita, oltre ad 1.5 mq. per mq. di SU. per attività complementari aperte al pubblico;
- fermo restando che per gli esercizi commerciali di vicinato i parcheggi possono essere reperiti anche su aree pubbliche ad esclusione delle carreggiate stradali.

3. Qualora nel centro storico, nelle aree a bassa e media densità, nelle aree a media ed alta densità, nelle aree alberghiere, sia accertata l'assoluta impossibilità di realizzare la dotazione necessaria di parcheggi può essere ammesso il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale". Il versamento è aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione;

4. Dotazione minima di aree per attrezzature scolastiche: 4.5 mq. per abitante. E' data facoltà di realizzare standard diversi qualora sia dimostrata la sufficienza della dotazione di attrezzature scolastiche esistenti;

4. Dotazione minima di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport: 9 mq. per abitante;
5. Dotazione minima di aree per attrezzature d'interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative per pubblici servizi): \geq 12 mq. per abitante;
6. Dotazione minima di aree per parchi territoriali: 15 mq. per abitante;

Art. 9 Parcheggi e verde, attrezzature e servizi pubblici

1. Parcheggi

Sono aree pubbliche o private destinate alla sosta dei veicoli a due, quattro o più ruote così individuate:

1.2. Parcheggi pubblici

2. Realizzati ai sensi di quanto disposto al precedente articolo, tali aree debbono essere alberate almeno in ragione di 1 albero di alto fusto ogni 80 mq.. Per gli interventi da realizzare nel centro storico nelle aree a bassa e media densità, nelle aree a media ed alta densità, nelle aree alberghiere, qualora sia accertata dal Comune l'assoluta impossibilità di realizzare la dotazione necessaria di parcheggi può essere ammesso il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale". Il versamento è aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione;

1.3. Parcheggi privati, aree private destinate alla sosta dei veicoli a due, quattro o più ruote, comprensive degli spazi di manovra indispensabili in ragione di 1 mq ogni 10 mc. di costruzione e comunque per una dimensione non inferiore ad un posto auto per unità immobiliare da realizzare per le destinazioni d'uso residenziali; a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione per le altre destinazioni d'uso non residenziali con esclusione di quelle artigianali per le quali è prescritta una dotazione di 1 mq. ogni 5 mq. di SU.; per gli insediamenti commerciali si applicano invece i disposti del comma 2 del precedente articolo 8.

1.4 I parcheggi privati pertinenziali possono essere realizzati: in superficie o sotto gli edifici, ovvero interrati, ma sempre nel rispetto dello standard di minima superficie permeabile pari al 30% della superficie del lotto di pertinenza o dell'area d'intervento; sotto gli edifici possono essere estesi a tutta la corrispondente SC., in presenza di edifici esistenti qualora si realizzino garage interrati la superficie permeabile potrà essere limitata al 20% della SF.; garage fuori terra sono ammessi ~~ma~~ solo se realizzati nelle pertinenze dirette dell'edificio principale e a condizione di avere una SU. non superiore a 18 mq., un'altezza interna non superiore a mt. 2,40, siano staccati dall'edificio principale e dagli eventuali volumi accessori tuttavia qualora ciò non sia possibile o funzionale ai fini della tutela delle aree verdi di pertinenza, o qualora sussista compatibilità architettonica dell'accorpamento, può essere ammessa la realizzazione del garage in adiacenza al fabbricato principale a condizione che non sussista diretto collegamento tra garage e unità immobiliare servita e l'altezza massima da pavimento a solaio non sia superiore a mt. 2,40; altresì possono essere realizzati garage in arginature esistenti e/o di progetto se compatibili in termini paesaggistici. Nelle aree di cui agli articoli 60 e 61 per edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella agricola, a tutela del paesaggio non è ammessa la realizzazione di garage fuori terra.

1.5 Per gli interventi da realizzare nel centro storico nelle aree a bassa e media densità, nelle aree a media ed alta densità, nelle aree alberghiere, qualora sia accertata l'assoluta impossibilità di realizzare la dotazione necessaria di parcheggi pertinenziali può essere ammesso il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale".

3. Aree a verde

Sono aree pubbliche o private destinate al tempo libero ed alla rigenerazione dell'aria così individuate:

2.1 Verde pubblico

Aree verdi, quali giardini pubblici o altre aree prevalentemente caratterizzate da estesa copertura vegetale di alberi di alto fusto e di essenze arbustive, destinate alla sosta, al tempo libero, alla rigenerazione dell'aria;

2.2 Verde pubblico attrezzato

Aree pubbliche, prevalentemente o esclusivamente caratterizzate dalla presenza di impianti destinati alla pratica sportiva, sono individuate le seguenti strutture esistenti:

- Complesso delle attrezzature sportive delle Ghiaie
- Complesso campi di calcio del Carbuco
- Palestra scuola di viale Elba
- Palazzetto dello sport M.Cecchini
- Campo di rugby, campi da tennis, e campo pallacanestro/pallavolo di S.Giovanni

4. Verde attrezzato privato

Aree private prevalentemente o esclusivamente caratterizzate dalla presenza di impianti destinati alla pratica sportiva. Sono individuate le seguenti strutture esistenti:

- Lega Navale Italiana al Grigolo
- Circolo nautico Teseo Tesei
- Impianto da golf 9 buche dell'Acquabona
- Impianto da golf 6 buche dell'Hermitage alla Biodola

5. Verde privato

Aree private caratterizzate prevalentemente o esclusivamente da giardini e parchi anche dotati di attrezzature di esclusivo uso privato;

6. Aree per attrezzature e servizi pubblici

Aree ed edifici destinati a servizi pubblici quali uffici pubblici, scuole, servizi sociosanitari sedi di aziende pubbliche esercenti pubblici servizi; in queste aree e su gli edifici sono ammessi tutti gli interventi previsti da specifico progetto funzionale;

Le aree individuate con la sigla S seguito da numero cardinale, sono così disciplinate:

destinazione d'uso e interventi ammessi:

- a) *area a verde pubblico: piantumazione di siepe di bordo in essenze tipiche locali: mirto, corbezzolo, lauro, etc.; piantumazione di alberi di alto fusto (leccio o quercia) a distanza minima non inferiore a 7 metri lineari uno dall'altro. E' ammessa l'eliminazione progressiva dei pini in quanto essenza aliena e pericolosa a fini antincendio e l'installazione di sedute e tavoli picnic;*
- b) *parcheggi pubblici o di uso pubblico, area per le attività sportive e ricreative, area a servizio della protezione civile ed altri usi: realizzazione di aree in terra naturale resa agibile per semplice taglio raso delle essenze erbacee/arbustive spontanee presenti; possibilità di pavimentazione in grigliati inerbiti, plastici o in cemento, sulle rampe; confinamento di sicurezza degli spazi con siepi in essenze tipiche locali: mirto, corbezzolo, lauro, etc; piantumazione di un albero di alto fusto (leccio o quercia) a distanza di 7 metri uno dall'altro su ciglioni; possibilità di installare temporaneamente servizi igienici e piccolo box per la vendita bibite e snack, possibilità installazione temporanea di piccoli giochi per bambini o giovani ed altre strutture temporanee;*

modalità di attuazione:

- a) *progetto di opera pubblica o permesso a costruire con progetto esteso a tutta l'area con obbligo di convenzionamento che stabilisce le condizioni di utilizzo pubblico e privato con particolare riferimento alla manutenzione e gestione delle aree per attività ricreative e della Protezione Civile*

Art. 10 Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Piano attuativo

1.1 Strumento urbanistico di dettaglio (piano particolareggiato o piano di recupero); ai sensi degli articoli 70, 71, 72, 73, 74 della LR. 1/05 modificata con LR.40/2011 le aree a bassa e media densità e a media ed alta densità individuate ai sensi della tavola " classificazione paesaggistica del territorio", come "Ambito 5 - aree urbane ad alta densità insediativa o periurbane a bassa densità e in degrado paesaggistico" possono essere fatte oggetto di piani di recupero come specificato ai successivi articoli 37,

38 e 39 nei limiti di quanto stabilito dalla LRT.40/2011 per la quale, la presente variante costituisce applicazione degli articoli da 74 bis a 74 sexies.

1.2 Per i piani attuativi di iniziativa privata previsti dal Regolamento Urbanistico è sufficiente l'adesione della maggioranza assoluta della proprietà delle aree e dei beni interessati calcolati in base all'imponibile catastale per consentire la presentazione del piano e quindi per attivare la procedura di cui all'articolo 66 comma 2 e 3 della LR. 1/05.;

1.3 Per i piani attuativi di rilevante dimensione o incidenza territoriale e paesaggistica l'Amministrazione Comunale può indire assemblee pubbliche o altre forme di pubblicizzazione e consultazione con i cittadini, le rappresentanze di forze economiche e sociali, culturali e di tutela di interessi diffusi, anche alla presenza dei proponenti;

2. Programma di settore:

Iniziativa promossa dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'articolo 10 comma 2 della LRT. 1/05 finalizzata al coordinamento di una pluralità di interventi in un determinato ambito, o anche in ambiti diversi ma funzionalmente connessi, da attuarsi con piani attuativi, permessi di costruire convenzionati, altri procedimenti comunque finalizzati alla emanazione di titoli abilitativi connessi all'espressione di pareri o assenti vincolanti e di altre autorità o enti.

3. Programma complesso di riqualificazione insediativa

Iniziativa promossa dall'Amministrazione Comunale, anche su proposta dei privati, per attuare una pluralità di trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'articolo 74 della LR. 1/05., ovvero per promuovere la riqualificazione urbana ed ambientale degli insediamenti;

3. Permesso di costruire convenzionato

Permesso di costruire il cui rilascio è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a tutela degli interessi pubblici;

4. Permesso di costruire e Segnalazione certificata di inizio attività –

Permesso di costruire e Denuncia di inizio attività soggetto solo al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, al contributo per il costo di costruzione;

Art. 11 Vincoli sovraordinati – Invarianti

1. Le aree soggette a vincoli, prescrizioni, salvaguardie e divieti, derivanti da norme nazionali, comunitarie, regionali, provinciali, e dalla definizione delle invarianti di cui al Piano Strutturale sono definiti alle tavole del Regolamento urbanistico;

2. Si riconoscono i seguenti vincoli:

2.1 vincoli ricognitivi;

- Tutela del patrimonio storico, artistico ed architettonico ex Dlgs. 42/04 Testo Unico Beni Ambientali e Culturali (ex vincolo L.1089/1939);
- Tutela del paesaggio ex Dlgs. 42/04 (ex L.1497/39): vincolo paesaggistico, ex art.1 L.431/85 (D.Lgs. 42/2004): Parchi, boschi, fiumi, fossi, acque pubbliche;
- Vincolo idrogeologico ex R.D. 30/12/1923, n. 3267 (L.R.T. 39 del 21.03.2000 e del relativo regolamento di attuazione DPGR 48/R/03);
- Vincolo ex R.D.25 luglio 1904 n.523, "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie";
- Vincoli di cui al DPR. 22.07.96 n.290 istitutivo del PNAT;
- Vincoli conseguenti all'attuazione della LR. 56/2000 di attuazione delle Direttive UE. 409/72 e 43/92;
- Vincolo cimiteriale ex R.D. 27 luglio 1934 n.1265, e successive modifiche di cui alla L.166/2002;
- Vincoli ex D.lgs n.285/1992 e successive modifiche a tutela delle strade;

2.2 vincoli conformativi

- Vincoli di cui alla DCR. 6/04 e LRT.56/2000;

- Vincolo ai sensi degli art. 3 e 4 della L.R.74/84- "adozione di prescrizioni e vincoli. Approvazione di direttive", D.C.R. 21 giugno 1994 n.230 (nonché dalle salvaguardie previste dal Tit.. VII del P.I.T.);
- invarianti strutturali ai sensi dell'articolo 25 del Piano Strutturale;
- invariante strutturale centro storico;
- invariante strutturale nuclei storici ed edifici sparsi;
- invariante strutturale Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, PNAT;
- invariante strutturale riserva naturale biogenetica di Montecristo;
- invariante strutturale Oasi naturalistiche;
- invariante strutturale Parchi territoriali;
- invariante strutturale aree di tutela idraulica e idrogeologica;
- invariante strutturale aree ad alta pericolosità geologica-tecnica;
- invariante strutturale aree boscate;
- invariante strutturale aree interessate da terrazzamenti e vigneti;
- invariante strutturale infrastrutture di pubblica utilità (linee elettriche alta tensione, acquedotti impianti per lo smaltimento rifiuti e il trattamento dei reflui, impianti della telefonia);
- invariante strutturale classificazione paesaggistica del territorio;

3. Per il rispetto dei vincoli di tutela, per procedere a qualsiasi intervento, è fatto obbligo di richiedere il parere preventivo della competente autorità;

4. Per quanto inerente il vincolo cimiteriale si applicano i disposti dell'articolo 338 del Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, così come modificati dall'art.28 della L.166/2002 dall'art.57 commi 1,2 del D.P.R. 10 settembre 1990 n.285, di cui si riportano per documentazione i commi seguenti:

a) "I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge";

b) "Il Consiglio Comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

b1) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;

b2) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

▪ Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

▪ Le fasce di rispetto cimiteriale sono invece indicate nelle tavole del Regolamento Urbanistico; all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti interventi di recupero degli edifici esistenti ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, il cambio di destinazione d'uso per passare dalle funzioni residenziali a funzioni commerciali o artigianali, gli interventi definiti all'articolo 79, comma 2 della LR. 1/05.

5. Il vincolo posto a tutela delle strade si applica come indicato al successivo articolo 28

▪ Al fine del rispetto del vincolo per l'esecuzione degli interventi ammessi dal Regolamento Urbanistico è necessario acquisire preventivamente il parere del soggetto delegato alla gestione dello stesso.

▪ Nelle fasce di rispetto stradale di proprietà privata, non è ammessa alcuna edificazione, può essere vietata la piantumazione di piante di alto fusto se queste possono incidere sulla sicurezza della circolazione, anche se queste possono interferire solo con la libera visuale della strada e delle aree di sua pertinenza.

▪ Nelle medesime è invece possibile la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione a rete.

- Ai fini della sicurezza della circolazione è fatto obbligo di arretrare di almeno 6 metri i cancelli di separazione tra la proprietà privata e la proprietà pubblica se le recinzioni sono a filo marciapiede o comunque a distanza inferiore a sei metri.
- Ai fini della sicurezza idraulica sulla linea del cancello carrabile è fatto obbligo di realizzare una griglia di larghezza pari a quella del cancello medesimo per impedire che le acque piovane invadano la sede stradale, assicurandone il recapito in fognatura o se inesistente nelle fosse laterali della strada.

6. si applicano infine le seguenti salvaguardie del PIT

- Salvaguardie Ambito A1 di cui all'art.75 del PIT;
- Salvaguardia Ambito A2 di cui all'art.76, quarto e sesto comma del PIT
- Salvaguardia Ambito B di cui all'art.77 del PIT
- Salvaguardie per la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art.78 del PIT.

7. **le invarianti strutturali ai sensi dell'articolo 25 del Piano Strutturale** costituiscono vincolo sovraordinato nei modi e nei termini di cui alle norme del PS ed alle specificazioni di seguito riportate per quanto non in contrasto con specifici provvedimenti legislativi o di pianificazione sovraordinata. In particolare:

- **per le invarianti strutturali centro storico, nuclei storici, case sparse** è fatto obbligo di procedere a schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente, delle caratteristiche architettoniche, costruttive e decorative, ovvero alla definizione di specifici piani d'intervento per promuoverne la salvaguardia e la valorizzazione architettonica e funzionale, tramite piano attuativo di iniziativa pubblica come specificato ai successivi articoli 30 e 31; al fine di una esatta identificazione delle invarianti strutturali individuate nelle tavole dell'RU con un cerchio si deve fare riferimento anche alla individuazione delle stesse nelle tavole del PS;

- **per le invarianti strutturali parco dell'arcipelago, riserva naturale biogenetica di Montecristo** si applicano le norme del Piano Territoriale del parco vigente qualora più restrittive si applicano le norme del presente regolamento;

- **per le invarianti strutturali oasi naturalistiche** tutte le trasformazioni ammissibili ai sensi del presente Regolamento Urbanistico sono subordinate alla specifica valutazione d'incidenza delle trasformazioni previste sul contesto dell'area protetta, al parere preventivo dell'ente gestore l'area protetta, ai sensi della LR. 56/2000;

- **per le invarianti strutturali parchi territoriali** tutte le trasformazioni ammissibili ai sensi del presente Regolamento Urbanistico sono subordinate:

a) per il parco di Fontemurata, alle prescrizioni del presente regolamento urbanistico che debbono comunque essere prioritariamente finalizzate alla tutela dell'attuale configurazione territoriale e paesaggistica dell'area e delle risorse presenti;

b) per il parco delle Grotte e S.Marco, alla prioritaria verifica di sussistenza di altri elementi di interesse archeologico rispetto a qualsiasi possibilità d'intervento eccedente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro;

c) per il parco del Volterraio, alle norme di cui al Piano del PNAT per le aree in esso ricomprese;

d) per il parco di S.Martino, alle norme di cui alla vigente normativa in materia di tutela delle aree boscate, LR. 39/2000;

- **per le invarianti strutturali aree di tutela idraulica e idrogeologica, geologica** tecnica tutte le trasformazioni ammissibili ai sensi del presente Regolamento Urbanistico sono subordinate alle prescrizioni del PAI. Gli interventi dovranno comunque essere realizzati a distanza minima dai corsi d'acqua non inferiore a metri 10, in detta fascia di rispetto è comunque vietato dare corso a trasformazioni morfologiche di aree che comportino ostacolo al regolare deflusso delle acque come disposto all'articolo 1 della LRT.21/2012; E' vietato l'uso di mezzi motorizzati e il parcheggio anche temporaneo di mezzi di ogni tipo (roulotte, camper trattori o altro) nella fascia di 10 metri dal corso d'acqua; l'installazione di qualsiasi manufatto che per caratteristiche e quota possa costituire impedimento al libero deflusso delle acque. Nelle fasce comprese entro 10 metri lineari dal limite del reticolo idraulico, al fine di ricreare o mantenere la possibilità di accesso per i mezzi ed il personale addetto alla manutenzione delle opere di difesa è vietata la messa in opera di recinzioni e qualunque opera di impermeabilizzazione del suolo, la copertura dei corsi d'acqua e dei fossi, salvo preventive autorizzazioni comunali per interesse pubblico o comprovata inaccessibilità degli immobili, piantumazioni di alberi o arbusti; i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno;

▪ **per le invarianti strutturali aree boscate** tutte le trasformazioni ammissibili ai sensi del presente Regolamento Urbanistico sono subordinate ai disposti della LR.39/00; le aree classificate come assimilate seguono le norme della zona in cui sono inserite;

▪ **per le invarianti strutturali aree interessate da terrazzamenti e/o vigneti** tutte le trasformazioni ammissibili ai sensi del presente Regolamento Urbanistico sono subordinate ad uno studio di dettaglio che consenta di verificare la sussistenza di specifici valori e quindi l'esigenza della relativa tutela delle sistemazioni agrarie e delle coltivazioni. Tale studio propedeutico alla progettazione, redatto ai sensi dell'articolo 81 della LR. 1/05, deve essere trasmesso all'Amministrazione Comunale per il parere di ammissibilità delle trasformazioni eventualmente previste da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio di cui all'articolo 89 della LR. 1/05.;

▪ per le invarianti strutturali infrastrutture di pubblica utilità (linee elettriche alta tensione, acquedotti impianti per lo smaltimento rifiuti e il trattamento dei reflui, impianti della telefonia) non sono ammesse trasformazioni che possano comportare limitazione funzionale dell'infrastruttura, ovvero sono ammessi interventi finalizzati a porre in sicurezza manufatti esistenti adeguando la loro collocazione in funzione almeno delle distanze minime stabilite da norme legislative;

▪ per l'invariante strutturale paesaggio, le trasformazioni ammissibili sono determinate in funzione della classificazione paesaggistica del territorio fatta propria dal P.S. variato in procedura di accordo di pianificazione definitivamente approvato con D.C.C. n.78 del 2010, hanno come finalità la tutela di assetti esistenti, oppure la definizione di forme incentivanti l'attuazione di interventi di riqualificazione insediativa, tipologica ed architettonica, di riqualificazione degli spazi pubblici con integrazione di aree destinate a verde pubblico e parcheggi, a verde privato anche al fine di produrre effetti ambientali positivi o mitigare eventuali effetti negativi rilevati;

TITOLO III

DISPOSIZIONI SPECIFICAMENTE FINALIZZATE ALLA TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Capo 1

Requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale e di tutela delle risorse essenziali del territorio

Art. 12 Limitazioni in relazione alla sicurezza da rischio idraulico e Indicazioni sulle classi di fattibilità delle trasformazioni

1. Nelle aree classificate dal PAI come PIME (Pericolosità Idraulica Molto Elevata), in attesa della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico, sono ammessi gli interventi di cui alla LRT 21/2012. Le aree ricomprese tra il ciglio di sponda o il piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua sono inedificabili, debbono essere lasciate allo stato naturale e debbono essere liberamente transitabili al fine di consentire la manutenzione dei corsi d'acqua; dette aree non partecipano in nessuna caso alla formazione dell'indice di edificabilità;

2. Ai fini della realizzazione delle preventiva messa in sicurezza delle aree ricomprese tra il Fosso della Madonnina e la strada provinciale n.24 , tra bivio Boni e bivio le Foci è fatto obbligo di formare un consorzio tra tutti i privati interessati in quanto proprietari dei terreni oggetto di previsione di trasformazione urbanistico-edilizia;

3. Per tutte le trasformazioni, indipendentemente dalla classe di fattibilità, deve essere redatta una specifica relazione geologica ai sensi delle vigenti disposizioni, avendo altresì cura di specificare le condizioni idrogeologiche del sito con particolare riferimento all'esistenza di pozzi, falde, infiltrazioni di altra natura o provenienza, inoltre dovrà essere garantito il rispetto delle direttive di cui agli articoli 18,19 e 20 del PAI

4. Classi di fattibilità

4.1 nelle aree classificate PIME dal PAI (ai sensi dell'articolo 5 del PAI), sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma ~~2~~ 1

4.2 nelle altre aree non classificate PIME del PAI, le previsioni di trasformazione relative a nuovi insediamenti, nuove infrastrutture e interventi di sostituzione vengono accompagnate dalle valutazioni di fattibilità geologica e relative prescrizioni contenute nella classificazione di fattibilità.

Classe 1 Corrisponde a previsioni che non hanno incidenza geologica in quanto realizzabili senza modifiche morfologiche, ambientali, senza incrementi di carico sul terreno e senza interferenze con il regime idrogeologico ed idraulico delle acque.

Classe 2 Corrisponde a previsioni ed interventi compatibili con la situazione attuale di stabilità, con le caratteristiche meccaniche dei terreni e con il buon regime delle acque; ciascun progetto esecutivo si dovrà basare su apposita indagine geognostica compatibilmente con l'entità dell'intervento come previsto dalla normativa vigente (Norme Tecniche sulle Costruzioni, a partire dal marzo 2007).

Classe 3a Corrisponde a previsioni ed interventi che inducono un non rilevante impatto geologico e le cui modalità esecutive comprese le opere sistematorie sono rimandate, con il concorso obbligatorio di accertamenti geognostici, come previsto dalla normativa vigente (Norme Tecniche sulle Costruzioni), alla fase di Piano Attuativo e/o intervento diretto e dovranno sempre accompagnare il progetto esecutivo.

Classe 3 Corrisponde a previsioni ed interventi con sicura interazione geologica o ambientale ma quantificabile solo con verifiche. Tipologie e modalità esecutive delle previsioni sono subordinate

ad obbligatori approfondimenti con indagini di dettaglio a livello di area complessiva contestuali alla progettazione dei Piani Attuativi o esecutiva; le relative verifiche contengono le indicazioni sulle fondazioni e sulle opere sistematorie e sulle misure di sicurezza dal rischio idraulico per malfunzionamento delle fogne o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali prescrittive per il rilascio della concessione edilizia o altro titolo richiesto dalle norme vigenti. In corrispondenza della classe 3i di pericolosità idraulica media, il grado di rischio anche a livello qualitativo è determinato mediante l'illustrazione dello stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche. I risultati dello studio indicheranno soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio ed i danni agli interventi per episodi di sormonto o esondazione.

Classe 4 Corrisponde a condizioni di rischio elevato (classe 4 di pericolosità) ovvero a utilizzi con elevata vulnerabilità o elevato rischio indotto anche in aree a pericolosità medio-bassa. Già a livello di S.U. generale sono obbligatorie specifiche indagini geognostiche o quant'altro necessario a precisare i termini del problema; sulla base dei risultati di tali studi dovrà essere predisposto un progetto degli interventi di consolidamento, bonifica e tecniche fondazionali ed un programma di controlli per valutare l'esito di tali interventi. In corrispondenza di pericolosità idraulica PIME valgono le corrispondenti NT del PAI Toscana Costa.

Le classificazioni di pericolosità geologica e idraulica sono riferite alle relative cartografie del Piano Strutturale e rappresentano l'intero territorio comunale. Per valutare con maggior dettaglio la pericolosità di conseguenza è stata predisposta utilizzando quella esistente una cartografia di pericolosità geologica e idraulica in scala 1:5000 comprendente l'area del capoluogo fino alla località Orti (tavola G). In detta cartografia, si è introdotta la classe intermedia **3a**, definita pericolosità medio-bassa, che meglio definisce le caratteristiche geologiche locali. Per il rimanente territorio rimangono valide le cartografie del Piano Strutturale.

5. Sul territorio comunale dovrà essere garantito il rispetto della normativa di cui agli artt. 18, 19 e 20 delle norme del Piano Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Toscana Costa.

6. Dato che il PAI e la DGR. 1418/2002 costituiscono parte del quadro conoscitivo del presente RU., per quanto sopra non espresso si rinvia agli elaborati e alle norme specifiche, depositati presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio e l'Autorità di Bacino. Pertanto le pericolosità elevata e molto elevata del P.A.I. integrano le pericolosità definite nel P.S. operando il recepimento automatico del P.A.I.

7. Ai fini di integrare la sicurezza idraulica ed idrogeologica del territorio in ogni area d'intervento deve essere realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia proporzionato in funzione della dimensione della superficie impermeabilizzata con esclusione delle acque delle coperture destinate alla cisterna e da utilizzare per uso dei wc o per irrigazione; per le aree libere naturali, ovvero per aree di superficie complessiva a mq. 500 è fatto obbligo, in sede di presentazione di SCIA o di permesso a costruire, di produrre dettagliato progetto di canalizzazione e recapito delle acque superficiali; il progetto e la realizzazione dell'impianto di raccolta delle acque di prima pioggia, il progetto della canalizzazione delle acque superficiali dei giardini o dei parchi costituiscono parametro essenziale per l'ottenimento dei benefici di cui all'articolo.

Art. 13 Tutela della flora e della fauna

1. Nelle tavole del Regolamento urbanistico sono individuate le "Oasi Naturalistiche" comprendenti le aree, SIR, siti di interesse regionale ai sensi della LR 56/00. Nel quadro conoscitivo sono invece individuate le aree boscate ai sensi della LR. 39/00 e sue successive integrazioni e modificazioni, nonché quelle assimilate, oltre che quelle ricomprese nel Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano. In queste aree le risorse flora e fauna hanno caratteristiche peculiari, sono conservate in buone o ottimali condizioni di naturalità, con prevalente possibilità ed opportunità di naturale sviluppo delle stesse che sono conseguentemente dichiarate di preminente interesse pubblico.

2. In queste aree, con esclusione di quelle assimilate ai boschi, non è ammessa alcuna trasformazione edilizia ed urbanistica eccedente l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione edilizia, l'adeguamento igienico funzionale delle unità immobiliari esistenti, l'ordinaria coltivazione

biologica dei suoli. E' vietata l'asportazione di flora e fauna se non prevista negli specifici strumenti di gestione o dalle vigenti norme di legge.

3. Ai fini della tutela attiva della flora e della fauna per le aree individuate quali "oasi naturalistiche", è ammissibile proporre all'Amministrazione Comunale la formazione di un programma complesso, ai sensi dell'articolo 56 della L.R.T. 1/05, eventualmente esteso anche ad aree limitrofe. Il piano, da approvarsi tramite accordo di programma, oltre al sistema delle tutele, alla gestione delle risorse, deve essere finalizzato alla promozione dell'agricoltura biologica, alla trasformazione e vendita di prodotti naturali, al turismo naturalistico, alla ricerca scientifica ed applicata, anche tramite la formazione di nuove imprese.

4. Le aree percorse dal fuoco individuate nel registro depositato presso l'ufficio edilizia privata e pubblicato sull'albo pretorio ai sensi dell'articolo 10 della Legge, 353/2000 non sono edificabili per 15 anni a partire dall'evento.

Art. 14 Tutela della risorsa idrica

1. Fermo restando quanto stabilito dal Piano d'Ambito ATO 5, al fine di garantire l'approvvigionamento idrico ed un corretto uso della risorsa idrica per tutti gli interventi eccedenti la ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione edilizia di una singola unità immobiliare non costituente organismo edilizio autonomo, è fatto obbligo:

1.1 Di realizzare cisterna di dimensione idonea per la raccolta delle acque piovane delle coperture e delle superfici pavimentate esterne che debbono essere caratterizzati come impianti di recupero e conservazione acque di prima pioggia, cioè accompagnate da impianto disoleatore, da riutilizzare per lo scarico dei WC., o usi irrigui, per una capacità di accumulo determinata in ragione di 0.3 litri minuto per mq. per una pioggia costante oraria con tempo di ritorno ventennale di durata 12 ore;

1.2 Di realizzare circuiti duali di distribuzione recuperando per i WC. le acque grigie opportunamente trattate;

1.3 Di realizzare superfici permeabili nei lotti in ragione almeno del 30% della superficie del lotto, computandosi, al 50% le superfici semipermeabili (manti in betonelle chiuse), al 70% le superfici semipermeabili (manti in betonelle a poro aperto);

2. E' vietato costruire nuovi manufatti edilizi, eccetto quelli funzionali alla gestione delle reti tecnologiche ed infrastrutturali, nel raggio di 200 metri dai pozzi finalizzati all'emungimento di acqua potabile per l'acquedotto;

3. E' vietato costruire nuovi manufatti edilizi nel raggio di 10 metri dai pozzi finalizzati all'emungimento di acqua potabile per uso privato.

4. Qualora nel corso dell'esecuzione di scavi di qualsiasi genere o natura si intercettino falde è fatto obbligo di informare l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di consentire la verifica della natura e consistenza della risorsa idrica intercettata, quindi di determinare le condizioni ottimali d'uso della stessa. Al fine di recuperare e tutelare questa risorsa, con specifico bando di evidenza pubblica, l'Amministrazione Comunale richiederà a tutti i cittadini o proprietari di immobili di documentare l'esistenza, nella loro proprietà, di falde, risorgive, pozzi drenanti e ogni altra fonte di risorsa idrica al fine di costituire un insieme di conoscenze, che, unitamente a quelle esistenti sulla potenzialità idrica delle cisterne allo stato attuale note ed individuate nel centro storico, consenta di realizzare un progetto di corretto utilizzo della risorsa.

Art. 15 Tutela della risorsa aria

1. Al fine di garantire i livelli qualitativi esistenti dell'aria, non sono ammesse trasformazioni delle destinazioni d'uso che comportino un incremento rilevante e costante nell'arco del tempo (base annua) dei flussi di traffico nell'area del centro storico.

2. All'esterno del centro storico, qualora la trasformazione di edifici esistenti o la costruzione di nuovi comporti un consistente incremento della pressione sul sistema aria, per le emissioni conseguenti ad impianti di riscaldamento ed industriali, o per l'incremento dei flussi di traffico, è richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento atmosferico; è fatto obbligo di compensare le emissioni in atmosfera con l'impianto di alberature di alto fusto in ragione di 1 albero ogni 10 mq. di superficie lorda di pavimento realizzata ex novo o ristrutturata.

3. E' fatto obbligo di adottare le misure di cui alla DCR 322/05 "linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana".

4. Al fine di non pregiudicare i processi di depurazione naturale in ogni parte del territorio comunale è vietato abbattere boschi come definiti dalla LR. 39/2000 o trasformare aree boscate senza procedere al loro reimpianto anche in altra area; è vietato abbattere alberi di alto fusto senza preventiva autorizzazione comunale e senza impegno al loro reimpianto.

Art. 16 Disposizioni in materia di tutela dal rumore

1. valgono le disposizioni del piano di classificazione acustica di cui alla legge 447/95 e al DPCM 5.12.97 approvato con DCC. N. 64 del 04.07.2011

Art. 17 Particolari disposizioni relative alle opere sotto il piano di campagna

1. Per ogni trasformazione sotto il piano di campagna devono essere effettuati:

1.1 Uno studio idrogeologico inerente la falda freatica, finalizzato alla ricostruzione delle sue caratteristiche, della geometria e delle escursioni stagionali;

1.2 Uno studio idraulico riferito alla porzione di rete idraulica superficiale interessata dalla prevista trasformazione, e comprendente altresì l'analisi della consistenza della rete fognaria (per l'area urbana) sottesa a tale previsione;

1.3 Uno studio idrologico esteso a tutti i corsi d'acqua suscettibili di interessare l'opera prevista con eventuali episodi sondativi, nonché alla possibile interferenza dell'opera prevista sulla falda freatica, al fine di conservare la risorsa idrica e garantirne una sua corretta utilizzazione.

2. Il progetto della trasformazione deve tenere conto dei risultati degli studi di cui al comma 1. La trasformazione potrà essere effettuata soltanto a seguito dell'esecuzione degli eventuali interventi di bonifica idraulica, che si rendessero necessari, previsti dai medesimi studi.

3. I pozzi possono essere realizzati solo a seguito di concessione della Provincia e conseguente SCIA ~~DA~~ o altro provvedimento abilitativo comunale, fermo restando quanto stabilito al precedente articolo 14.

4. Le cisterne presenti nel centro storico sono classificate opere di urbanizzazione primaria e bene pubblico indisponibile; la gestione delle cisterne e della risorsa idrica in esse accumulata saranno conseguenti ad uno specifico piano di settore promosso dall'Amministrazione Comunale e coordinato con il gestore unico come già indicato al precedente articolo 14.

5. Ogni intervento sotto il piano di campagna deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale; la permanente occupazione del sottosuolo pubblico deve essere oggetto di specifica concessione da parte dell'Amministrazione Comunale previo pagamento di un canone concessorio.

6. Il ritrovamento di beni archeologici, storici o artistici sotto il piano di campagna deve essere immediatamente denunciato all'Amministrazione Comunale ed alla competente Soprintendenza, i beni sono di proprietà pubblica e devono essere consegnati alla pubblica amministrazione producendosi così le condizioni di tutela dei beni ritrovati, ma anche quelle di eventuale, se previsto, risarcimento.

8. Al fine di tutelare la risorsa suolo negli interventi di nuova edificazione ed in quelli di ristrutturazione urbanistica è obbligatorio utilizzare materiali inerti classificati come materie prime seconde. Tale utilizzo, nelle forme che saranno stabilite con specifico provvedimento, concorre alla determinazione di quanto previsto dalla LRT. 1/2005, articolo 146 in materia di riduzione degli oneri di urbanizzazione.

9. Ferme restando le disposizioni del Dlgs. 152/2006, il piano di smaltimento o riuso delle rocce e terre di scavo è un obbligo di legge e prescrizione del permesso a costruire o di altro atto abilitativo alla realizzazione degli interventi edilizi, la mancata presentazione del piano o la diversa attuazione del piano presentato costituendo abuso edilizio, produce immediata sospensione dei lavori e irrogazione delle sanzioni conseguenti.

Art. 18 Disposizioni in materia di paesaggio

1. In attesa della definizione del piano paesaggistico di cui all'articolo 156 del Dlgs. 42/2004, restano ferme le disposizioni dello stesso Dlgs. in relazione sia ai beni vincolati all'origine ai sensi della legge 1497/1939, sia ai beni vincolati all'origine ai sensi della legge 431/1985.

2. Ferme restando le disposizioni del P.S. in materia di tutela di orti, frutteti, oliveti, vigneti, aree boscate, nelle aree d'insediamento diffuso è fatto divieto di procedere ad attuare interventi di nuova costruzione in presenza di versanti con pendenza superiore al 15%;

3. Nelle aree a diretto rapporto visuale con il mare è fatto divieto di attuare trasformazioni che non comportino la contestuale ricostituzione di insiemi organici e funzionali delle strutture edilizie, delle sistemazioni di suolo e in generale delle aree libere;

4. In presenza di particolari condizioni di degrado architettonico e paesaggistico, in relazione a interventi di trasformazione edilizia ammessi dalle presenti norme, è facoltà dell'Amministrazione Comunale proporre ed imporre interventi finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale, alla costituzione di un insieme organico e funzionale tra le nuove strutture e quella edilizia preesistente, se conservata.

5. Ai fini procedurali tutte le trasformazioni sono assoggettate ad autorizzazione ai sensi degli articoli 146 e 147 del Dlgs. 42/2004; ai sensi delle medesime disposizioni non sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio in quanto non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 87 della LRT.1/2005 i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico che non alterino lo stato dei luoghi e l'assetto esteriore degli edifici;

- Gli interventi inerenti l'esercizio di attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, fatta eccezione per recinti, piccole tettoie per i fieni o di riparo degli animali se non impedienti la libera circolazione a terra, e sempre che si tratti di attività che non alterino l'assetto idrogeologico;

- Interventi che seppure su parti esterne degli edifici risultino afferenti spazi scoperti esterni quali chiostre o cortili e siano irrilevanti ai fini della tutela del vincolo quali: trasformazione di finestre in porte finestre o viceversa senza variazione della larghezza se su balconi esistenti, realizzazione di insegne di negozi nei limiti del sovralucente delle porte o vetrine esistenti, realizzazione di piccoli servizi da giardino quali barbecue, piccoli ricoveri per animali domestici o da cortile allevati in forma amatoriale, pergolati con struttura in legno o ferro di dimensioni non superiori a 16 mq. e indipendenti dal fabbricato servito, segnaletica stradale autorizzata dal Corpo dei Vigili urbani in conformità al Codice della Strada; ulteriori interventi similari a quelli precedentemente individuati; potranno essere autorizzati se e valutati privi di rilevanza paesaggistica dalla Commissione comunale per il paesaggio; la presente norma non si applica comunque agli edifici e nelle aree ubicati nei centri/agglomerati storici e a quelli di cui alle schede del patrimonio edilizio sottoposto a tutela;

Art. 19 Disposizioni in materia di protezione di beni naturali

1. Oltre le zone individuate ai sensi della LR 56/2000 sono individuati i seguenti beni meritevoli di tutela: a) Oasi delle Terme di San Giovanni (area umida con presenza di specie ornitiche rare) per la parte dello specchio acqueo e fatte salve ristrutturazioni finalizzate alla ricostituzione della originaria salina; b) riserva biogenetica de lo Scoglietto; c) Le spiagge di: Le Ghiaie, Padulella, Capo Bianco, Seccione, Acquaviva, Forno, Scaglieri, La Biodola; d) aree marine circostanti lo Scoglietto e la Penisola dell'Enfola, bosco di sughere di Fonte Murata e delle Grotte, foresta di S.Martino, come meglio specificato in cartografia.

2. Nelle aree individuate ai sensi del comma 1 sono ammessi:

2.1 Il restauro dei sistemi naturali o artificiali caratterizzanti l'area (sistemi vegetali, sistemi idrici)

2.2 Il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti conservando la destinazione d'uso in atto, oppure variandola per realizzare servizi anche per la visita e la fruizione dei beni e valori naturali protetti, servizi per lo studio e la ricerca scientifica, per la divulgazione delle conoscenze naturalistiche.

3. Nelle aree individuate ai sensi del comma 1. lettera c) sono ammesse: la balneazione e la realizzazione delle attrezzature minime e rimovibili atte a garantire la sicurezza della stessa; tali attrezzature dovranno comunque essere realizzate al confine interno del demanio marittimo o all'esterno di questo.

5. In tutte le aree individuate, per le alberature, gli alberi monumentali, i filari e le siepi sono ammessi i normali interventi colturali, la sostituzione delle essenze affette da fitopatologie o da invecchiamento. Per le alberature isolate, subordinatamente al parere della Comunità Montana o del PNAT per quanto di rispettiva competenza, ove si tratti di aree interessate dal vincolo idrogeologico, è ammesso lo sradicamento di alberi ed arbusti isolati, in funzione della rimessa a coltura di aree, subordinatamente alla ripiantumazione in altro luogo di essenze tipiche isolane.

Art. 20 Disposizioni in materia di beni archeologici, architettonici e culturali

1. I beni archeologici, architettonici e culturali sono finalizzati alla fruizione collettiva anche quando sono di proprietà privata.

2. E' fatto divieto di sottrarre beni archeologici; in caso di ritrovamento è fatto obbligo di darne immediata comunicazione alla competente Soprintendenza oltre che al Comune.

3. E' fatto obbligo di mantenere o restaurare i beni archeologici o culturali individuati, la compravendita di detti beni è subordinata alla rinuncia alla prelazione da parte della Soprintendenza competente e dell'Amministrazione Comunale.

4. Qualora il Comune, la competente Soprintendenza, od altro ente pubblico rinuncino alla gestione delle attività di fruizione dei beni, la stessa attività potrà essere affidata ai privati proprietari nell'ambito di specifica convenzione con il Comune e la competente Soprintendenza.

5. E' fatto obbligo di mantenere o restaurare gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/1939 ora Dlgs 42/2004 e di richiedere per l'effettuazione di qualsiasi intervento eccedente l'ordinaria manutenzione parere preventivo alla competente Soprintendenza; per le aree di interesse archeologico valgono invece le cautele di cui al successivo comma 7.

6. Nelle aree archeologiche vincolate ai sensi della L.1089/1939 ora Dlgs 42/2004 tutti gli interventi sono assoggettati a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza

7. Nelle aree di interesse archeologico tutti gli interventi, eccedenti l'esercizio di ordinarie pratiche agricole che ricorrono ad arature superficiali, sono assoggettati ad una notifica della effettuazione degli interventi alla competente Soprintendenza ovvero al rispetto di specifiche cautele dettate dalla stessa.

8. Per gli edifici diversi da quelli tutelati ai sensi del Dlgs. 42/2004, individuati alla tavola 12 e classificati come da allegato 1 alle presenti norme, sono ammessi gli interventi di seguito specificati:

- Edifici di rilevante valore architettonico: ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza incremento di unità immobiliari e senza cambio di destinazione d'uso;
- Edifici di valore ambientale e paesaggistico: ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con incremento di unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso senza addizioni funzionali, sempre che ciò sia verificatamene ammissibile in sede di progettazione che deve essere estesa all'intorno territoriale e paesaggistico anch'esso da salvaguardare in quanto complementare e connesso all'edificio o ai complessi edificati individuati;
- Il cambio di destinazione d'uso è ammesso, senza frazionamento in un numero di unità immobiliari superiore a quelle esistenti, solo all'interno delle categorie definite all'articolo 6, fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 59, ovvero i disposti degli articoli da 39 a 47 della LR. 1/05;

Art. 20 bis Disposizioni in materia di infrastrutture e reti

Fatto salvo quanto previsto in materia di tutela delle strade, a tutela delle reti elettriche, della distribuzione dell'acqua, del collettamento dei reflui, della trasmissione dati o di telefonia, valgono anche le seguenti disposizioni:

1. reti di distribuzione dell'energia elettrica
 - 1.1 nei centri urbani delimitati dal presente Regolamento Urbanistico le reti di distribuzione a media e bassa tensione per la distribuzione dell'energia elettrica debbono essere interrato;
 - 1.2 nelle aree esterne ai centri urbani le reti di distribuzione a media e bassa tensione per la distribuzione dell'energia elettrica debbono essere interrate o comunque allineate lungo percorsi esistenti, fatte salve brevi tratte di superamento corsi d'acqua altra viabilità o per localizzazione cabine trasformazione o contatori comunque non superiori a mt. lineari 100;
 - 1.3 nelle aree esterne ai centri urbani le reti ad alta tensione di trasmissione dell'energia elettrica possono essere interrate o fuori terra e preferibilmente comunque allineate lungo percorsi esistenti; i tracciati saranno comunque definiti con appositi procedimenti sottoposti a VIA e ad autorizzazione unica integrata;
2. le reti di distribuzione dell'acqua, di collettamento dei reflui, della telefonia
 - 2.1 le reti di distribuzione dell'acqua e di collettamento dei reflui, le reti della telefonia, debbono essere interrate e poste preferibilmente, ove possibile, fuori sede stradale al fine di limitare gli oneri di gestione e manutenzione;
3. gli impianti di telefonia (stazioni radio base ed altro) e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica (cabine di trasformazione), ancorchè infrastrutture di interesse pubblico, possono essere installate solo e soltanto previa intese di programma tra l'Amministrazione Comunale e gli operatori dei servizi su suoli di proprietà comunale, in caso di esproprio dei sedimi necessari alla installazione di stazioni radio base ed altro, i terreni saranno assoggettati a vincolo di destinazione pubblica e a termine dell'utilizzo ceduti gratuitamente al Comune; ai fini della tutela ambientale e sanitaria i gestori sono tenuti a fornire annualmente almeno una certificazione previa misurazione dei livelli di inquinamento elettromagnetico prodotti;
4. i manufatti funzionali all'esercizio di infrastrutture e reti una volta cessato l'utilizzo debbono essere demoliti a cura e spese del gestore.

Capo 2

Norme in materia di ecoefficienza degli insediamenti e degli edifici

Art. 21 Disposizioni in materia di risparmio idrico

1. Tutti gli interventi sugli impianti idrici debbono prevedere almeno l'installazione di diffusori/aeratori nei sistemi di rubinetteria, l'installazione di scarichi WC. con doppio pulsante e riduttori di flusso per ogni erogatore.
2. Le trasformazioni che possono dare luogo ad utenze, singole o , con consumi idrici superiori a 1500 mc/anno (1 persona 150 litri/giorno), sono subordinate alla presentazione di una stima dei consumi idrici per i diversi usi, all'adozione delle misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua idropotabile di cui al comma 1, oltre all'obbligo di adozione di misure di cui alla DCR 322/05 "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici". In sede di approvazione del piano attuativo dovrà essere certificato dal Gestore Unico che la rete esistente e gli impianti sono idonei a sostenere il carico aggiuntivo; in caso contrario l'attuazione del piano attuativo deve essere subordinata all'adeguamento della rete e degli impianti a cura e spese dei soggetti attuatori.
3. Qualora nel corso della realizzazione di interventi edilizi di qualsiasi natura si rintracci risorsa idrica, è fatto obbligo di denunciarne il ritrovamento all'Amministrazione Comunale e di presentare un progetto di corretto utilizzo della stessa.
4. Non è ammessa la realizzazione di pozzi drenanti con successivo scarico della risorsa idrica in fognatura, ovvero è fatto obbligo di riutilizzare la stessa per fini irrigui o industriali o anche per usi umani in relazione alla qualità della risorsa stessa.

Art. 22 Disposizioni in materia di fognature e depurazione

1. L'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, permessi di costruire convenzionati o altro provvedimento abilitativo sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario ad impianto di depurazione esistente, o ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato come indicato e/o prescritto dal gestore.
2. In sede di approvazione del piano attuativo dovrà essere certificata dal Gestore Unico che la rete esistente e gli impianti di depurazione di recapito dei reflui sono idonei a sostenere il carico aggiuntivo; in caso contrario l'attuazione del piano attuativo deve essere subordinata all'adeguamento della rete e degli impianti di trattamento e depurazione.
3. Tutte le trasformazioni attivabili con provvedimento abilitativo diretto sono subordinate all'allaccio alla rete fognaria ed al recapito dei reflui al depuratore; qualora ciò non fosse possibile per assenza della rete di raccolta e /o del depuratore, il richiedente è tenuto a realizzare altro impianto di depurazione idoneo per dimensione e risultato; è escluso il ricorso a fosse settiche, fosse imofh connesse ad impianti di subirrigazione; è ammesso il ricorso ad impianti di smaltimento a fanghi attivi o per fitodepurazione, detto anche ad evapotraspirazione con letto assorbente, preceduto da un trattamento da effettuare con fossa Imhof.
4. Tutti gli edifici che risultano a distanza inferiore a 250 mt. dalla rete di collettamento fognario sono tenuti, a cura e spesa dei rispettivi proprietari, ad allacciarsi alla medesima;

Art. 23 Disposizioni in materia per il risparmio di materiali da costruzione e riutilizzo dei materiali edili

1. I materiali edili provenienti da demolizioni debbono comunque essere consegnati a centri specializzati per consentirne il riuso o il trattamento, tipo frantumazione, per consentirne un nuovo utilizzo.
2. Tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia che prevedano lo svuotamento dell'intero immobile, la sua totale demolizione e ricostruzione sono subordinati alla presentazione di un piano di demolizione e riuso dei materiali edilizi ai sensi della DCR 322/05 "linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana".

Art. 24 Disposizioni in materia di incremento dell'efficienza energetica

- 1.** Ai sensi dell'articolo 1 e dell'allegato 3 del Dlgs 28/2011 è fatto obbligo, per i nuovi edifici e le ristrutturazioni rilevanti, di integrare le fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento ed il raffrescamento. Ovvero l'impianti di produzione di energia termica debbono essere realizzati per garantire che il 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria sia prodotta con impianti alimentati da fonti rinnovabili, mentre la somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento ed il raffrescamento deve essere assicurata da fonti rinnovabili per almeno il 20%. Tale percentuale salirà al 35% dall'1.gennaio 2014 e quindi al 50% dall'1 gennaio 2017. Per gli edifici con superficie utile superiore a 1000 mq. gli obblighi di integrazione sono aumentati del 10%. E' fatto obbligo di installare una potenza da rinnovabili pari 1kW ogni 80 mq. fino al 31 dicembre 2012; 1 kW ogni 65 mq. fino al 31.12.2016 e 1kW ogni 50 mq. dall'1 gennaio 2017.
- 2.** Per le case isolate e d'uso saltuario localizzate in aree extra urbane e/o boschive, oltre che per impianti speciali di pubblica utilità è ammesso pure il ricorso ad impianti eolici, ma esclusivamente del tipo ad asse verticale.
- 3.** L'impossibilità tecnica di ottemperare deve essere certificata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'articolo 4 comma 25 del DPR 59/2009 dettagliando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.
- 4.** Resta impregiudicato l'obbligo di dimostrare di avere rispettato le indicazioni per il risparmio energetico di cui alla legge 9 gennaio 1991, n.10, ed al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n.412 e di rimettere l'attestato di qualificazione energetica.
- 5.** Per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione è obbligatoria l'emissione del certificato di classificazione energetica.
- 6.** Per tutti gli altri tipi di intervento è fatto obbligo di incentivare l'installazione di elettrodomestici di classe A, di lampade a fluorescenza (in particolare per la pubblica illuminazione), di regolatori di flussi luminosi.
- 7.** La realizzazione di impianti eolici o fotovoltaici specificatamente destinati alla produzione industriale di energia elettrica è vietata; ovvero tali impianti sono assentibili solo nelle aree individuate di degrado paesaggistico nella tavola PA1; gli impianti fotovoltaici potranno essere realizzati solo sulle coperture di edifici industriali; gli impianti eolici solo se integrati nel paesaggio a completamento di pali illuminazione o con soluzioni paesaggisticamente compatibili su recinzioni interne ai lotti o perimetrali dei medesimi, nelle aree industriali. Altre soluzioni possono essere ammesse se valutate scarsamente impattanti dal punto di vista paesaggistico, se completamente integrate nelle architetture, oppure se sperimentali.

Art. 25 Ulteriori disposizioni in materia di energia

- 1.** Ferme restando le disposizioni di cui al precedente articolo la realizzazione di impianti finalizzati alla produzione industriale di energia è ammessa solo per interventi che prevedono il ricorso all'uso di fonti alternative: solare, fotovoltaico, eolico.
- 3.** Per la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica o privata, qualora sia necessario realizzare linee elettriche aeree o sia necessario intervenire su aree boscate, si dovrà procedere a realizzare impianti singoli alimentati da pannelli fotovoltaici

Art. 26 Disposizioni in materia di raccolta differenziata dei rifiuti

- 1.** Nelle articolazioni del territorio urbano destinate alla nuova edificazione o alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo di prevedere, nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, siti da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, al transito e alla manovra dei mezzi adibiti alla raccolta; la distanza massima tra isola ecologica e utenti non dovrà di norma superare 300 metri e l'ubicazione ottimale di tali impianti dovrà per quanto possibile essere in prossimità di luoghi abitualmente frequentati.
- 2.** Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di garantire: idonea ed apposita ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
- 3.** Nell'ambito dei piani attuativi e per interventi tramite permesso a costruire convenzionato, in presenza di permesso a costruire relativo a interventi nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, deve essere prevista un'area o una struttura specificatamente dedicata alla installazione o realizzazione di idonei impianti, per dimensionamento, di raccolta differenziata di rifiuti con installazione di almeno 3 contenitori diversi (umido, plastica-vetro-metallo, carta).

Art. 27 Disposizioni in materia di viabilità e circolazione

- 1.** Nelle articolazioni del territorio destinate alla nuova edificazione ed alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo di prevedere separati spazi per la sosta di biciclette, motocicli e auto, nonché spazi per la sosta di bus in servizio di linea urbana.
- 2.** Al fine di rendere sicura la salita e la discesa degli utenti dei bus di linea extraurbani all'esterno dei centri urbani sarà cura della Provincia, sulla viabilità di competenza provinciale, redigere e attuare, d'intesa con il Comune, specifico piano di messa in sicurezza delle fermate per elevare la qualità del servizio.
- 3.** Area di sosta Carbuco/Cimiteri, per i bus turistici; Al fine di garantire la sosta dei bus di linea e turistici, nonché la sicurezza degli utenti sono individuati i seguenti parcheggi dedicati:
 - Viale Elba, tra la Calata Italia e l'area sopraelevata di Piazza Virgilio, per i bus di linea;
 - Calata Alto Fondale, per i bus turistici;
 - Area di sosta Carbuco/Cimiteri, per i bus turistici;
- 4.** Al fine di garantire la vivibilità e la qualità dell'aria nel centro storico dovrà essere ammessa, tramite specifico piano della mobilità e della sosta, la circolazione e la sosta dei residenti o di altri utenti autorizzati a condizione comunque che siano dotati di bollino blu di certificazione annuale di emissione dei gas di scarico secondo normativa vigente, l'istituzione di servizi di trasporto pubblico tra il centro storico e i parcheggi esterni così individuati:
 - Parcheggi di sosta breve di: Linguella, Molo del Gallo Calata Alto Fondale, Via Carducci, Via Manganaro;
 - Parcheggi di sosta lunga di Viale Elba e Viale Zambelli;
 - Parcheggi di sosta lunga Stadio del Carbuco – Cimiteri;
- 5.** Al fine di migliorare la qualità dell'aria, ridurre l'uso di auto e mezzi a motore a scoppio, migliorare complessivamente la qualità dell'ambiente urbano, con specifico piano attuativo si procederà, anche in relazione alla definizione di un piano generale della mobilità e della sosta, alla prioritaria definizione e realizzazione di un sistema di piste o percorsi ciclabili e pedonali.

- 6.** Le disposizioni di cui al presente articolo sono prescrittive fino alla approvazione del piano della mobilità e della sosta da intendersi quale strumento attuativo del presente Regolamento Urbanistico.
- 7.** Sulle strade extraurbane secondarie: Viale Elba, Viale Tesei, Viale Cacciò e suo prolungamento fino a Bivio Boni, ai fini della mitigazione dell'inquinamento da traffico veicolare è consigliato procedere alla delimitazione delle carreggiate con siepi ed alberature.
- 8.** Sulle strade di interesse urbano: Via Manganaro, Via Carducci, Via Vittorio Emanuele, Calata Mazzini, viale Manzoni, Viale Einaudi, ai fini della mitigazione dell'inquinamento da traffico veicolare è consigliato procedere alla istituzione di sensi unici di marcia.
- 9.** Lungo le strade ricomprese all'interno dei centri urbani è consentita la realizzazione di apparati pubblicitari nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada. Le installazioni non possono essere poste a distanza inferiore a 250 metri l'una dall'altra.
- 10.** Per le strade del centro storico è prescritta la definizione di specifiche norme che limitino gli accessi e la sosta di autoveicoli in ragione della loro dimensione e peso, tenuto conto del valore storico e paesaggistico delle medesime.

TITOLO IV

DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Capo 1

Disciplina degli insediamenti esistenti

Art. 28 Perimetro dei centri urbani

1. Alla tavola 4 del quadro conoscitivo è individuato il perimetro dei centri urbani.

2. In conseguenza della perimetrazione di cui alla tavola 4:

2.1 All'esterno dei centri urbani si determina:

- in merito alla decadenza dei vincoli urbanistici: l'ammissibilità degli interventi previsti nelle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, ovvero quelli conseguenti all'approvazione di PMAA per le aziende agricole e quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza mutamento della destinazione per immobili destinati ad uso diverso da quello agricolo;
- in merito alle distanze dell'edificazione dalle strade: le distanze, di edifici cui alla seguente tabella, da rispettare nella realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti di esistenti, salvo allineamenti precostituiti e costruzioni in allontanamento rispetto alla distanza minima esistente;

Fuori del centro Abitato	COSTRUZIONI	MURI DI CINTA RECINZIONI
C- Strade extraurbane secondarie;	30	3
F- Strade locali.	20	3
F- Strade locali vicinali	10	3

2.2 All'interno dei centri urbani si determina:

- in merito alla decadenza dei vincoli urbanistici: l'ammissibilità dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso;
- in merito alle distanze dell'edificazione dalle strade: le distanze, di cui alla seguente tabella, da rispettare nella realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti di esistenti, salvo allineamenti precostituiti e costruzioni in allontanamento rispetto alla distanza minima esistente;

Nel centro abitato	COSTRUZIONI	MURI DI CINTA RECINZIONI
C- Strade extraurbane secondarie;	10	3
E- Strade urbane di quartiere	5	1.5
F- Strade locali.	5	3
F- Strade locali vicinali	5	1.5

3. In ogni caso sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale, sia che questi sia oggetto di notifica ai sensi del Dlgs. 42/2004 o di particolari disposizioni del Regolamento Urbanistico per quanto inerente la tutela di edifici di particolare rilevanza architettonica o storico – documentaria.

Art. 29 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione del territorio e del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente

1. Ai fini della qualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, in conformità al PS, sono individuati:

1.1 Invariante strutturale UTOE 8 – Centro Storico ex art. 25 del PS, che per stratificazione storica, permanenza di caratteri originari e rilevante presenza di beni sottoposti a particolare tutela in via diretta o indiretta sono classificati ai sensi del DM 1444/1968 zone A, in quanto rappresentativi dell'identità culturale della comunità locale;

1.2 Edifici isolati o nuclei invariante strutturale ex art. 26 del PS, che, per conservazione dei caratteri originari o storicamente consolidatisi, contribuiscono, unitamente alle aree di pertinenza, a definire l'identità culturale, in particolare nella rappresentazione paesaggistica;

1.3 Ambiti territoriali e paesaggistici da recuperare e riqualificare in quanto precedentemente fatti oggetto di usi particolarmente impattanti (aree di recupero territoriale);

Art. 30 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente – UTOE 8/Centro Storico – invariate strutturale ex art. 25 PS.

1. Il centro storico di Portoferraio, come individuato nelle tavole del regolamento urbanistico, in quanto complesso paesaggistico ed architettonico d'insieme, sottoposto a tutela ai sensi del Dlgs 42/04, ai fini della tutela del patrimonio architettonico, ferme restando le disposizioni di cui al Dlgs 42/04 per gli edifici pubblici o comunque notificati, è nella sua unitarietà, ai sensi del presente Regolamento Urbanistico assimilato al patrimonio tutelato in forza del sopracitato articolo 10 comma 2 del Dlgs 42/04;

2. Nelle aree di cui al comma 1 in attesa di specifico piano particolareggiato di recupero, fatte salve le tutele disposte per il patrimonio assoggettato alle disposizioni del Dlgs 42/04, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso, nonché:

▪ Il frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti a condizione che le unità immobiliari che risultano a seguito dell'intervento abbiano superficie utile non inferiore a 55 mq. e siano dotate di parcheggi pertinenziali per le nuove unità immobiliari aggiuntive a quelle preesistenti. Qualora sia accertata l'impossibilità di realizzare parcheggi pertinenziali, è ammesso il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "Interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale"; il versamento è aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione;

▪ Il frazionamento di unità immobiliari esistenti ricomprese in un unico edificio, se comporta la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a 4, è ammissibile solo previo piano di recupero sottoposto a convenzionamento vincolato a consentire, ogni 4 nuove unità immobiliari, l'immissione sul mercato dell'affitto a canone concordato di almeno una unità immobiliare;

▪ La realizzazione di garage nelle unità immobiliari poste al piano terra in special modo se seminterrate.

▪ il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra o seminterrato da residenziale, magazzini o locali di sgombero, a commerciale o terziario, ma solo limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato, agli studi professionali, agli sportelli di servizio di patronati o associazioni di categoria, alle sedi di associazioni onlus, alle attività artigianali artistiche e non inquinanti, per la realizzazione di albergo diffuso tramite recupero di vani negli immobili prospettanti vie esclusivamente pedonali per non oltre 60 posti letto a condizione di formazione di una unica società di gestione; per tale cambio di destinazione d'uso non è richiesta obbligatoriamente la disponibilità di posti auto pertinenziali, ma è obbligatorio il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale"; il versamento

è comunque aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione. Il cambio di destinazione d'uso, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione, è altresì ammesso in deroga alle vigenti normative inerenti l'altezza minima interna dei locali destinati al commercio, all'artigianato ed alle attività terziarie e di servizio che non deve comunque essere inferiore a mt. 2.50;

▪ il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano primo e secondo da residenziale a locali per le attività artigianali non inquinanti e artistiche, a terziario, ma solo limitatamente agli studi professionali, agli sportelli di servizio di patronati o associazioni di categoria, alle sedi di associazioni onlus,;

▪ il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra o seminterrato da magazzini o locali di sgombero, da commerciale o terziario, a residenziale, ma solo limitatamente ad unità immobiliari dotate di doppia ventilazione o non prospettanti su strade carrabili a condizione che siano dotate di scannafosso;

2. Si prescrive la non modificabilità degli spazi liberi interni che debbono essere restaurati sia nelle parti ad orto (orti spagnoli) o giardino, sia nelle parti variamente sistemate a gradoni, percorsi pedonali, canalizzazioni di raccolta acque, muri di cinta.

3. In attesa di uno specifico piano di utilizzo, sistemazione ed arredo delle aree pubbliche sono fatte salve le occupazioni di suolo pubblico in essere alla data di approvazione del presente R.U.; il piano di utilizzo, sistemazione ed arredo delle aree pubbliche in attuazione del R.U. dovrà prevedere:

.1 La localizzazione delle aree pubbliche asservibili ad utilizzazioni di tipo privatistico per attività commerciali in sede fissa e sede ambulante;

.2 La tutela delle aree destinate alla libera circolazione dei pedoni nel rispetto delle vigenti norme in materia di accessibilità e visitabilità per i soggetti portatori di handicap;

.3 Il Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;

.4 Le caratteristiche architettoniche e decorative delle strutture ammesse sulle aree pubbliche in ragione della loro permanenza stagionale o della possibilità di permanenza quadriennale, nonché le condizioni per ottenere le garanzie per la rimozione dei manufatti alla scadenza delle concessioni ovvero a seguito di mancato rinnovo delle concessioni;

.5 Caratteristiche dei sistemi segnaletici e informativi pubblici e privati;

.6 Tempi e i modi di attuazione del piano, i poteri sostitutivi eventualmente assegnati all'Amministrazione Comunale;

4. Ai fini della tutela dell'immagine del centro storico gli interventi devono in genere essere finalizzati alla conservazione delle caratteristiche formali dell'architettura storica, sia per tipologia edilizia che per materiali utilizzati; tuttavia previa specifica valutazione da richiedere all'Amministrazione Comunale può essere consentito l'utilizzo di materiali non tradizionali qualora complessivamente non si alteri la composizione anche cromatica degli edifici;

5. È fatto obbligo di lasciare su i tetti aperture di cm.5x5 profonde 30 cm. Ogni 3 tegole finali per favorire la nidificazione di rondini e rondoni;

Art. 31 Disposizioni particolari per alcuni edifici del centro storico

1. Ad integrazione delle disposizioni del precedente articolo per gli edifici: ex palazzo INAM, Mercato della Galeazze, Hotel Touring, Palazzo del Tribunale, ex Ospedale, Palazzo Comunale, Forte Stella, Casino dei Nobili, Palazzo della Cassa di Risparmio di Firenze, Palazzo ex Hotel Darsena, in attesa del piano attuativo, valgono le seguenti specifiche norme:

1.1 Ex palazzo INAM: divieto di riduzione delle unità immobiliari residenziali esistenti, ovvero ricomposizione per unica unità immobiliare per singolo piano qualora si proceda alla realizzazione di interventi eccedenti l'ordinaria e straordinaria manutenzione; destinazione d'uso ammessa: commerciale o terziaria al piano terra lato darsena medicea; terziaria al piano terra lato Via Guerrazzi; residenziale agli altri piani;

1.2 Mercato della Galeazze: interventi di solo restauro con eliminazione delle superfetazioni interne se realizzate in muratura ordinaria; destinazione d'uso: attività commerciali e di ristorazione, attività terziarie pubbliche o espositive;

1.3 Hotel Touring: interventi di ristrutturazione edilizia e destinazione d'uso residenziale con obbligo:

• di cessione in proprietà all'Amministrazione Comunale di un alloggio ogni 10 e 1 in affitto per i rimanenti se pari o superiori a 5 e inferiori a 10, un caso di realizzazione di un numero complessivo di alloggi inferiore a 10 si dovrà mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale un alloggio per l'affitto a canone controllato (inferiore di almeno il 25% rispetto ai prezzi di mercato) per 12 anni;

1.4 Palazzo del Tribunale: interventi di ristrutturazione edilizia, destinazione d'uso ammessa uffici giudiziari o uffici pubblici; in caso di trasferimento del Palazzo di Giustizia l'edificio sarà destinato, in toto o in parte ad uffici pubblici e ad edilizia residenziale;

1.5 Ex Ospedale Civile Elbano: interventi di ristrutturazione edilizia, destinazione d'uso ammessa uffici pubblici o di enti pubblici; residenza, foresteria, ostello, centri di formazione e per l'innovazione;

1.6 Forte Stella: interventi di restauro senza incremento di unità immobiliari, destinazione d'uso ammessa quella esistente o per uffici e servizi pubblici. Altre disposizioni: obbligo di libero accesso alle aree condominiali in particolare per quanto riguarda il faro e la casa del guardiano del faro, riclassificate, oltre che quale struttura funzionale alla sicurezza della navigazione, quale punto panoramico e centro di documentazione sulla storia della segnalazione marittima;

1.7 Casino dei Nobili: interventi di restauro senza incremento di unità immobiliari, destinazione d'uso ammessa: quella esistente o per uffici e servizi pubblici o di interesse pubblico;

1.8 Palazzo della Cassa di Risparmi di Firenze: interventi di restauro senza incremento di unità immobiliari. Destinazione d'uso ammessa: quella esistente o per uffici e servizi pubblici. Altre disposizioni: in caso di interventi sulle facciate eliminazione del paramento in travertino;

1.9 Palazzo ex Hotel Darsena: interventi di restauro senza incremento di unità immobiliari. Destinazione d'uso ammessa: quella esistente o per uffici e servizi pubblici o privati. Altre disposizioni: in caso di interventi sulle facciate eliminazione degli infissi in alluminio;

1.10 I prospetti degli edifici collocati lungo la darsena medicea non possono essere modificati se non previa analisi non distruttiva o localizzata funzionale ad evidenziare il sistema delle strutture e delle aperture originarie rilevabili anche nei repertori fotografici di fine XIX secolo- inizio XX secolo.

2. Gli edifici di cui ai precedenti commi 1.5, 1.8 e 1.9 possono essere fatti oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume e con possibile incremento della S.U. esistente.

Art. 32 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente – nuclei storici ed edifici sparsi di cui all'elaborato n.4 ed agli annessi elaborati tecnici - invariante strutturale ai sensi dell'art. 26 del PS

1. In relazione al censimento del patrimonio edilizio esistente, di cui all'allegato 1, i beni individuati sono così classificati:

1.1 Edifici di particolare pregio e valore architettonico tutelati ai sensi del Dlgs 42/2004

1.2 Edifici che per conservazione e permanenza dei caratteri originari sono assimilati a quelli tutelati ai sensi del Dlgs 42/2004

1.3 Edifici che per stato di conservazione mantengono, seppure modificati, i caratteri dell'insediamento originario;

2In relazione alla classificazione di cui al precedente comma sono ammessi i seguenti interventi:

2.1 Edifici di particolare pregio e valore architettonico tutelati ai sensi del Dlgs 42/2004: interventi di restauro conservativo, ordinaria e straordinaria manutenzione;

2.2 Edifici che per conservazione e permanenza dei caratteri originari sono assimilabili a quelli tutelati ai sensi del Dlgs 42/2004: interventi di restauro conservativo, ordinaria e straordinaria manutenzione;

2.3 Edifici che per stato di conservazione mantengono ancora seppure modificati, i caratteri dell'insediamento originario: interventi di restauro conservativo, ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di ristrutturazione edilizia, ma con esclusione di interventi di adeguamento funzionale, anche con incremento delle unità immobiliari, previa analisi storico-critica dell'edificio esistente, della individuazione degli elementi di particolare pregio architettonico o decorativo (fregi, cornici e decorazioni delle aperture, ringhiere in ghisa o pietra di scale e balconi, sottogronda, affreschi o pitture murali, infissi, sistemazioni a giardino, alberature di particolare dimensione o pregio); l'incremento delle unità immobiliari è comunque ammesso solo a condizione che non siano snaturate le caratteristiche tipologiche e formali dell'immobile, non si realizzino comunque unità immobiliari di dimensione inferiore a 55 mq. di SU. ciascuna, sia garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali;

2.4 Dato atto delle verifiche conseguenti osservazioni presentate sono riclassificati come segue gli edifici così identificati al NCEU:

- Foglio 14 particella 120/R2
- Foglio 2 particella 205/R2

Art. 33 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione di ambiti territoriali e paesaggistici degradati – aree di riqualificazione territoriale, art.16 del PS.

1. Nelle "Aree di recupero territoriale", fatte salve le tutele disposte per il patrimonio assoggettato alle tutele di cui a Dlgs. 42/04, sono ammessi interventi di recupero e riqualificazione ambientale finalizzati alla regimazione delle acque, alla ripiantumazione di essenze arboree tipiche locali, anche per finalità agricole, ovvero alla ricomposizione degli assetti faunistici e floristici tipici.

2. Nell'area individuata dal PRAER come "414-a-12 (cs). cea 2 – Cava in località Colle Reciso" è consentita l'attività estrattiva nei limiti, modalità e tempi previsti dai piani di coltivazione e di ripristino autorizzati e nel rispetto delle norme di cui alla LRT 79/98, dalla DCRT n.200/95 e relative istruzioni tecniche (DGRT n. 3886/95, n.4418/95 e n.141/96). Il ripristino ambientale dovrà avvenire mediante la messa a dimora di idonee essenze arboree e arbustive tenendo conto di quanto già previsto dalla Direttiva del Ministero dell'Ambiente n. 1307 del 22.02.93 "preliminari linee di indirizzo per il recupero delle cave a cielo aperto e delle discariche di inerti di risulta di attività di escavazione";

2.1 la coltivazione dovrà essere condotta nel rispetto della determinazione Dirigenziale n.41 del 3.02.2005 ed in particolare contestualmente all'escavazione dovrà essere realizzato anche il ripristino ambientale;

2.2 Per il sito in località Condotto, in cui l'escavazione è conclusa la sistemazione finale si consegue con la realizzazione di un bacino multifunzionale e il recupero dei fabbricati esistenti individuati nell'elaborato quadro conoscitivo allegato alla relazione della presente variante da destinare, anche tramite interventi di ristrutturazione urbanistica per usi compatibili con il contesto tramite permesso a costruire convenzionato.

6. Nelle aree delle cave dismesse di Val di Piano: S.Stefano, S.Clara, Case Crestinone, Buraccio, e comunque per tutte quelle ove l'attività è stata sospesa nel 1980 o in data antecedente possono essere previsti interventi mirati al recupero ambientale delle aree con possibilità di ripresa dell'attività estrattiva e commercializzazione del materiale scavato esclusivamente per l'approvvigionamento di materiali per opere di restauro del centro storico nel rispetto delle seguenti condizioni:

- La quantità da commercializzare non dovrà superare il 30% di quanto escavato in passato;
- Venga redatto dal richiedente un piano finanziario a costi di mercato con riportati i costi di recupero e i ricavi ipotizzabili per il materiale da commercializzare, in cui l'utile di impresa non sia superiore al 20% dei costi di recupero;
- La durata degli interventi di recupero/ripristino non deve superare i tre anni;
- Le attività di recupero, da attuare tramite permesso a costruire convenzionato, possono prevedere la possibilità di svolgere operazioni connesse a quella estrattiva, oppure attività finalizzate al recupero delle terre di scavo o dei materiali provenienti da demolizione edilizia; il recupero dei fabbricati esistenti da destinare, tramite interventi di ristrutturazione urbanistica per usi industriali e/o artigianali e per la realizzazione di un alloggio di guardiania o servizio.
- L'Amministrazione Comunale, per i siti sopra indicati e per altri riconosciuti siti di cava abbandonati, in caso di inerzia dei proprietari in merito alla messa in sicurezza dei luoghi, alla necessaria realizzazione di interventi di ripristino ambientale intesi come attività di riqualificazione e tutela del paesaggio, previo invito ai medesimi a realizzare gli interventi ammessi da notificare a termini di legge, può procedere d'ufficio rivalendosi successivamente sulla proprietà inadempiente per recuperare le spese sostenute o per incamerare l'area al patrimonio pubblico.

Art. 34 Disposizioni in materia di ristrutturazione e modifica degli edifici esistenti

- 1.** Sugli edifici ricompresi nei sub sistemi insediativi: tessuti consolidati, nodi ed assi di strutturazione urbana, aree di insediamento diffuso, qualora l'immobile non sia assoggettato a particolari disposizioni ai sensi degli articoli 30, 31 e 32 , sono sempre ammessi:
 - 1.1** interventi di ristrutturazione edilizia comportanti il frazionamento delle unità immobiliari residenziali in due o più unità ai sensi dell'articolo 7 comma 12;
 - 1.2** interventi di sostituzione edilizia anche connessa a frazionamento delle unità immobiliari esistenti nei limiti di cui al precedente comma 1.1
 - 1.3** interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati senza incremento di impermeabilizzazione dei suoli, se non per la realizzazione dell'accesso;
 - 1.4** Il recupero dei sottotetti è ammesso nei termini di cui alla LRT. 5/2010 ma solo per destinazioni d'uso complementari (servizi igienici, ripostigli, locali tecnici);
- 2.** Gli interventi di cui al comma precedente sono ammissibili nel generale rispetto delle norme in materia di paesaggio, di salvaguardia da rischio idraulico, di sicurezza antisismica, di distanze tra edifici e superfici finestrate;
- 3.** Gli interventi di cui al comma 1, se comportano la realizzazione di parcheggi pertinenziali in quantità sufficiente a soddisfare il fabbisogno localizzato, parcheggi pubblici nei limiti di cui all'articolo 8 comma 5 possono accedere ad un incremento del 10% della S.U. fermo restando l'obbligo di realizzare l'intervento con metodiche di bioarchitettura.
- 4.** Gli interventi di cui al comma 1 sono cumulabili con quelli di cui agli articoli 37 e 44 solo se finalizzati alla realizzazione di prima casa ai sensi dell'articolo 5 comma 9;

Art. 35 Disposizioni in materia di edifici esistenti

- 1.** Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuate aree, dove, per localizzazione, o caratteristiche, gli edifici esistenti possono essere sottoposti:
 - 1.1** ad interventi di ristrutturazione edilizia;
 - 1.2** ad interventi di sostituzione edilizia;
 - 1.3** ad interventi, una tantum, di completamento o ampliamento, anche connessi ad interventi di demolizione e ricostruzione, se questi sono resi necessari al fine di garantire la sicurezza statica, sismica o idraulica degli edifici, il miglioramento del rapporto di copertura a favore dell'incremento delle aree permeabili, la realizzazione di aree di parcheggio pubblico e privato pertinenziale, un dimostrato minore impatto ambientale e paesaggistico conseguente anche al miglioramento del prodotto architettonico.
- 2.** Il Regolamento Urbanistico individua le seguenti tipologie di aree:
 - 2.1 Sub sistemi insediativi tessuti urbani consolidati**
 - 2.1.1** aree insediate a bassa e media densità in ambito urbano, prevalentemente caratterizzate da edifici mono o bifamiliari;
 - 2.1.2** aree insediate a media o alta densità in ambito urbano, prevalentemente caratterizzate da edifici composti da 3 o più unità immobiliari;
 - 2.1.3** aree insediate in ambito suburbano prevalentemente caratterizzate da una pluralità di tipologie edilizie ed insediative;
 - 2.1.4** aree di trasformazione
 - 2.2. Sub sistemi insediativi nodi ed assi di strutturazione urbana**
 - 2.2.1** aree insediate a media o alta densità in ambito urbano, prevalentemente caratterizzate da edifici composti da 3 o più unità immobiliari;
 - 2.2.2** aree di trasformazione;
 - 2.3 Sub sistemi insediativi aree di insediamento diffuso**

Art. 36 Disposizioni in materia di ristrutturazione, modifica, sostituzione degli edifici esistenti nel sistema territoriale pedecollinare e di collina e nel sistema territoriale dei crinali

1. Sugli edifici ricompresi nel sistema territoriale pedecollinare e di collina, qualora l'immobile non sia assoggettato a particolari disposizioni ai sensi degli articoli 30, 31 e 32, sono ammessi:

1.1 Per gli edifici residenziali interventi di ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia comportanti adeguamento igienico e funzionale con ampliamento fino a 45 mq. se di superficie esistente legittima inferiore; fino ad un massimo del 20% della SU. esistente legittima se ricompresa tra 45 e 75 mq.; fino ad un massimo del 10% della SU. esistente legittima se oltre 75 mq.;

1.2 Interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati;

1.3 Interventi ai sensi degli articoli da 39 a 47 della LRT.1/05 con destinazione d'uso agricola nel rispetto di quanto ai successivi articoli 60 e 61;

2. Sugli edifici ricompresi nel sistema territoriale dei crinali, in attuazione dei disposti dell'articolo 8 del PS., sono ammessi:

2.1 gli interventi di ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia comportanti adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento dei vani fino a raggiungere le superfici minime di cui all'articolo 5 comma e per la realizzazione di servizi igienici e locali tecnologici; per edifici ricompresi all'interno del PNAT valgono le norme del relativo piano;

Art. 37 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici esistenti nel sub sistema insediativo tessuti consolidati nelle aree a bassa e media densità

1. Nelle aree di cui al precedente comma 2.1.1 dell'articolo 35, sul patrimonio edilizio esistente caratterizzato da edifici mono o bifamiliari sono ammessi interventi una tantum di ampliamento per adeguamento igienico-sanitario e funzionale delle unità immobiliari esistenti, nel rispetto delle norme in materia di distanze tra edifici e dai confini, senza che si dia luogo alla realizzazione di nuove unità immobiliari aggiuntive, alle seguenti condizioni:

1.1 adeguamento una tantum igienico – funzionale per tutte le unità immobiliari residenziali esistenti. fino ad un massimo del 10 % della SU. esistente senza che si dia corso ad incremento delle unità immobiliari;

1.2 ampliamenti finalizzati all'adeguamento di prime case come definite al comma 9 dell'articolo 5, fino a realizzare una unità di 90 mq. di SU.;

1.3 Gli interventi di cui ai precedenti commi 1.1 e 1.2 debbono comunque perseguire l'obiettivo della riqualificazione e ricucitura urbanistica ed architettonica dei prospetti soprattutto per quanto inerente le zone a diretto rapporto visuale con il mare, ovvero gli ampliamenti debbono realizzarsi per costituire un insieme organico e funzionale con la struttura edilizia preesistente;

2. Qualora gli interventi di ampliamento di unità immobiliari residenziali esistenti siano finalizzati alla realizzazione di una nuova unità immobiliare residenziale di prima casa ai sensi dell'articolo 5, comma 9:

▪ Gli interventi, preferibilmente da realizzare incrementando di un piano gli edifici esistenti, se costituiti da un solo piano fuori terra, possono realizzarsi, nel rispetto delle generali norme igienico sanitarie e in merito alle distanze dai confini e tra edifici, a condizione che le nuove unità immobiliari non abbiano dimensione superiore a 90 mq. di SU.;

3. Gli interventi possono realizzarsi se l'unità immobiliare residenziale esistente ha SU. inferiore a 115 mq. e comunque fino ad una SU. complessiva (esistente + aggiuntiva) di mq. 180;

4. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1.2 e 2 è assoggettata alla stipula di convenzione o atto d'obbligo che impegna il richiedente a non richiedere altro ampliamento per 10 anni, a non cedere e a mantenere la destinazione d'uso per un periodo non inferiore a 10 anni dall'agibilità.

5. Tutti gli interventi di ampliamento di cui al comma 1 debbono concorrere all'incremento della dotazione di standard urbanistici in ragione di 18 mq. ogni 100 mc. di nuova costruzione e di parcheggi pertinenziali in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. Qualora sia accertata l'impossibilità di realizzare aree di parcheggio e verde pubblico, è ammesso il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico

e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale”, il versamento è aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

6. Nelle aree a bassa e media densità, è ammessa la formazione di piani di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 74 bis, ter, quater, quinquies e sexies della LRT 1/2005 modificata con LRT.40/2011, a condizione che il piano coinvolga una pluralità di proprietà e di fabbricati, ambiti vasti o isolati di superficie territoriale non inferiore a 3000 mq, dunque consenta la riorganizzazione non solo del tessuto edilizio, ma anche dell'organizzazione urbana, il conseguimento, almeno per una quota pari al 50%, degli standard previsti in generale in funzione degli abitanti e delle attività insediabili; è ammissibile un incremento della SLP. pari la 20% di quella esistente; è ammesso l'incremento delle unità immobiliari per non oltre il 30% di quelle esistenti a condizione di cedere all'AC. 1 alloggio di almeno 55 mq. SU. ogni 15 alloggi ristrutturati o di nuova realizzazione. Qualora si trasformi SLP. esistente precedentemente destinata ad altri usi in SU. residenziale, ogni 600 mq. di SLP. trasformata deve essere ceduto un alloggio di almeno 55 mq. SU., oltre a garantire la realizzazione e cessione della necessaria quota di standard urbanistici; la conservazione e/o implementazione e sostituzione con specie autoctone degli apparati arborei;

7. Per le destinazioni d'uso legittime diverse da quelle residenziali sono ammessi soltanto interventi di adeguamento igienico e funzionale finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, all'adeguamento igienico funzionale e a specifiche norme di sicurezza.

8. Il cambio della destinazione d'uso è ammesso:

8.1 da residenza ad uffici e attrezzature commerciali di vicinato per i locali ai piani terra; da residenza ad uffici per i locali ai piani superiori, per gli edifici ricompresi nell'UTOE 7;

8.2 da terziario a residenza per i locali al piano primo o superiore e per i locali al piano terra qualora questi non affaccino direttamente sulla viabilità carrabile esistente, ovvero siano separati da questa con l'interposizione esistente di corti o giardini privati profondi almeno 1,5 metri ed esista un marciapiede largo almeno 1,5 metri;

8.3 da magazzino a terziario o residenza prima casa, anche con adeguamento della SU. fino a 90 mq. per unità immobiliare a condizione che l'immobile esistente sia, alla data di adozione della presente variante, legittimo, identificato da specifica particella catastale con annessa pertinenza di terreno libero di almeno 900 mq., da realizzare cedendo gratuitamente al Comune, oltre gli oneri di urbanizzazione, 54 mq. da destinare a verde e/o parcheggi pubblici;

9. Le unità edilizie destinate a commercio e/o terziario poste ai piani terra possono essere assoggettate ad interventi di adeguamento igienico – funzionale con ampliamento di SU. esclusivamente per realizzazione di ripostigli e locali tecnici (6 mq cadauno) e/o servizi igienici, a condizione che i corpi aggiunti non abbiano altezza interna superiore a mt. 2,40 ovvero abbiano natura di accessorio i medesimi possono anche essere costruiti in adiacenza dei confini di proprietà.

10. Le unità edilizie destinate ad attività produttive, artigianali o industriali, in aree artigianali possono essere frazionate conservando l'originaria destinazione d'uso, ma a condizione che le unità derivate non abbiano superficie inferiore a 300 mq.

Art. 38 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici esistenti nei sub sistemi insediativi tessuti consolidati e nodi ed assi di strutturazione urbana, aree a media ed alta densità

1. Nelle aree di cui al precedente comma 2.1.2 e 2.2 dell'articolo 35 sul patrimonio edilizio esistente caratterizzato prevalentemente o esclusivamente da edifici plurifamiliari, fatti salvi piani attuativi vigenti convenzionati, sono ammessi interventi una tantum di ampliamento per adeguamento igienico e funzionale, per la realizzazione di autorimesse e di strutture pertinenziali quali ripostigli, locali tecnici, delle unità immobiliari esistenti, senza che si dia luogo alla realizzazione di nuove unità immobiliari aggiuntive, alle seguenti condizioni:

1.1 La realizzazione degli interventi di ampliamento per adeguamento igienico sanitario e funzionale, fino ad un massimo del 10% della SU. esistente legittima, che deve interessare l'intero edificio o un intero

fronte di un edificio nel rispetto delle distanze tra edifici e superfici finestrate, oppure, qualora al piano terra e per destinazioni terziarie o commerciali.

1.2 La realizzazione di autorimesse e strutture pertinenziali, deve avvenire garantendo la conservazione di superfici permeabili non inferiori al 25% di quella del lotto;

2. Qualora gli interventi interessino edifici ricompresi in aree classificate PIME dal PAI gli stessi sono assoggettati alla preliminare messa in sicurezza da rischio idraulico, ovvero, in assenza di tale intervento, sono ammessi interventi solo in altezza, per rialzamento di edifici esistenti.

3. Per le destinazioni d'uso legittime diverse da quelle residenziali sono ammessi soltanto interventi di adeguamento igienico e funzionale finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, all'adeguamento a specifiche norme di sicurezza, alla realizzazione di servizi igienici e locali di sgombero o magazzini.

4. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso:

4.1 Da residenza a terziario ai piani terra o superiori per gli edifici ubicati in Calata Italia, Viale Elba, Via Zambelli, Via Carducci, Via Manganaro, Viale Tesei, Viale Cacciò, Via di Carpani;

4.2 Da terziario a residenza escluso il piano terreno per gli edifici ubicati in Calata Italia, Viale Elba, Via Zambelli, Via Carducci, Via Manganaro, Viale Tesei, Viale Cacciò, Via di Carpani e per edifici che non prospettano su strade carrabili;

4.3 Da residenza e terziario, a commerciale, per i piani terra prospicienti Piazza Virgilio;

4.4 All'interno delle categorie definite all'articolo 6:

- dalla categoria B alla categoria D e alla categoria E ma solo per il 50% della SU. esistente legittima, anche frazionando le UI. esistenti al fine di impedire la realizzazione di medie o grandi strutture di vendita, e comunque a condizione di garantire la necessaria dotazione di standard urbanistici per parcheggio;

- dalla categoria B alla categoria C ma solo per il 60% della SU. esistente legittima se trattasi di sola attività commerciale, anche frazionando le UI. esistenti senza creazione di medie o grandi strutture di vendita;

- dalla categoria C alla categoria D e alla categoria E;

- dalla categoria C alla categoria A ma solo per le unità immobiliari poste al piano primo o ai piani superiori al primo;

- dalla categorie C e D o da magazzino, alla categoria A, ma solo per i locali posti al piano terra che non siano prospicienti la viabilità pubblica;

- dalla categoria F alla categoria E e alla categoria D.

5. è ammessa la formazione di piani di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 74 bis, ter, quater, quinquies e sexies della LRT 1/2005 modificata con LRT.40/2011 a condizione che il piano coinvolga una pluralità di proprietà e di fabbricati, ambiti vasti o isolati di superficie territoriale non inferiore a 3000 mq, dunque consenta la riorganizzazione non solo del tessuto edilizio, ma anche dell'organizzazione urbana, il conseguimento, almeno per una quota pari al 50%, degli standard previsti in generale in funzione degli abitanti e delle attività insediabili; è ammissibile un incremento della SLP. pari la 20% di quella esistente ; è ammesso l'incremento delle unità immobiliari per non oltre il 30% di quelle esistenti a condizione di cedere all'AC. 1 alloggio di almeno 55 mq. SU. ogni 15 alloggi ristrutturati o di nuova realizzazione; qualora si trasformi SLP. esistente, precedentemente destinata ad altri usi, in SLP. residenziale, ogni 600 mq. di SLP. prevista deve essere ceduto un alloggio di almeno 55 mq. SU., oltre a garantire la realizzazione e cessione della necessaria quota di standard urbanistici. E' altresì ammesso l'ampliamento di edifici esistenti ad un solo piano fuori terra con possibilità di realizzazione di non più di due nuove unità immobiliari residenziali di mq. 80 DS.U. cadauna, a condizione di garantire la contestuale realizzazione della quota necessaria di parcheggi pertinenziali ed almeno il 20% di parcheggi di urbanizzazione primaria.

6. Le unità edilizie destinate ad attività produttive, artigianali o industriali, possono essere frazionate ai sensi dell'articolo 9 comma 12 a condizione di garantire il soddisfacimento della dotazione di legge della quota di parcheggi e verde pubblico;

Art. 39 Disposizioni in materia di ampliamento degli edifici residenziali esistenti in aree insediate suburbane a bassa e media densità

1. Nelle aree di cui al precedente comma 2.1.3 dell'articolo 35, aree insediate in ambito suburbano, prevalentemente caratterizzate da una pluralità di tipologie edilizie ed insediative sono ammessi interventi di restauro, ristrutturazione edilizia, adeguamento igienico funzionale, ai sensi dell'articolo 5 comma 10, limitato alla integrazione di servizi igienici e locali tecnologici delle unità immobiliari esistenti fermo restando che gli interventi debbono concorrere alla ricostituzione di un insieme organico e funzionale della struttura preesistente; è ammessa la formazione di piani di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 74 bis, ter, quater, quinquies e sexies della LRT 1/2005 modificata con LRT.40/2011, in questo caso l'adeguamento funzionale degli immobili può comportare un incremento di SLP. comunque non superiore al 20% della SLP. Esistente, ma non è ammesso l'incremento di unità immobiliari; si deve realizzare una quota di standard urbanistici pari almeno al 50% di quelli previsti nelle aree di espansione;

2. Sono ammessi interventi una tantum di ampliamento per adeguamento igienico-sanitario e funzionale, fino ad un massimo di 15 mq. di SU. delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico di dimensione inferiore a 90 mq., la realizzazione di autorimesse e di strutture pertinenziali quali ripostigli, locali tecnici, delle unità immobiliari esistenti, senza che si dia luogo alla realizzazione di nuove unità immobiliari aggiuntive, alle seguenti condizioni:

2.1 La realizzazione degli interventi di ampliamento per adeguamento igienico sanitario e funzionale deve interessare l'intero edificio nel rispetto delle distanze tra edifici e superfici finestrate;

2.2 La realizzazione di autorimesse e strutture pertinenziali, deve avvenire garantendo la conservazione di superfici permeabili non inferiori al 25% di quella del lotto;

2.3 Gli interventi debbono perseguire l'obiettivo della riqualificazione e ricucitura urbanistica ed architettonica dei prospetti soprattutto per quanto inerente le zone a diretto rapporto visuale con il mare e gli ampliamenti debbono realizzarsi per costituire un insieme organico e funzionale con la struttura edilizia preesistente e possono comportare la ricollocazione dell'edificio nel lotto di pertinenza al fine di migliorare le condizioni di compatibilità paesaggistica e di abitabilità.

3. Per le destinazioni d'uso legittime diverse da quelle residenziali sono ammessi soltanto interventi di adeguamento igienico e funzionale, finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche e all'adeguamento a specifiche norme di sicurezza.

6. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso solamente all'interno delle categorie definite all'articolo 6 :

4.1 dalla categoria C alla categoria D e alla categoria E

4.2 dalla categoria C alla categoria A ma solo per le unità immobiliari poste al piano primo o ai piani superiori al primo

4.3 dalla categoria F alla categoria E e alla categoria D

4.4 dalla categoria B alla categoria D e alla categoria E

CAPO 2

Disciplina delle trasformazioni

Art. 40 Sub sistemi insediativi tessuti urbani consolidati, interventi puntuali di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi

1. Per gli interventi di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi esistenti di seguito specificati, oltre alla realizzazione di parcheggi pertinenziali o di quanto previsto nell'apposita scheda norma, deve essere garantito l'incremento della dotazione di standard urbanistici di verde e parcheggi in ragione di 18 mq. ogni 100 mc. di costruzione, tramite realizzazione diretta secondo quanto convenuto con l'Amministrazione Comunale e cessione gratuita a quest'ultima delle aree trasformate per tali finalità oltre che della viabilità di servizio. Per la realizzazione degli interventi è ammessa la formazione di Programmi di riqualificazione insediativa, ai sensi dell'articolo 74 della L.R.T. 1/05, estesi anche ad ambiti limitrofi, se finalizzati a perseguire il miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici, alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Una volta realizzati gli interventi ammessi ai commi successivi sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, interventi di ristrutturazione edilizia con fusione di più unità immobiliari; frazionamenti solo se si realizzano unità immobiliari residenziali di superficie non inferiore a 55 mq. di S.U. e unità immobiliari terziarie, direzionali o commerciali di superficie non inferiore a 75 mq. di S.U.

2. Sono individuati i seguenti ambiti d'intervento (indicando le particelle catastali interessate interamente o per parte alle trasformazioni) :

2.1 Ambito 1 "Centrale Telecom - Ghiaie" particelle catastali 331, 171, 172, 173, 174, 475, 477 del foglio 4:

- Attuazione: piano di recupero di iniziativa privata;
- Possibilità di realizzare 2 o 3 nuove unità immobiliari in un unico edificio di uno o due piani fuori terra, oltre un piano da destinare ad autorimessa, della dimensione massima 90 mq. di SU. per ciascuna unità immobiliare;
- Ampliamento e ristrutturazione dell'edificio esistente per una percentuale non superiore al 50% della SU. esistente, fino all'ottenimento di 2 unità immobiliari distinte da 75 mq. SU;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 6.50 mt.;
- Cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'area per verde e parcheggi definita nella scheda norma in aggiunta agli oneri di urbanizzazione;
- Realizzazione un parcheggio a rotazione oraria in prolungamento di Via Leoncini; di un parcheggio pertinenziale anche per terzi lungo la strada di accesso da Via Carducci, per una quota non inferiore al 25% delle aree perimetrale nell'ambito, garantendo comunque la realizzazione di un passaggio pedonale interno agli isolati da Via Carducci alle Ghiaie;

2.2 Ambito 2 "Via Manganaro nord" particelle catastali 254 del foglio 5:

- Attuazione: piano di recupero di iniziativa privata;
- Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica;
- Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso secondo specifica dimensione: 320 mq. SU residenziale; 50 mq. di SU per attività terziarie o commerciali;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 7.00 mt.;
- E' obbligatoria la realizzazione di parcheggi pubblici e spazi di verde pubblico in ragione di 18 mq. ogni 100 mc. di costruzione;
- E' obbligatoria, in aggiunta alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di 199 mq. come indicato in scheda norma;

2.3 Ambito 3 "Manganaro/Ospedale" particelle catastali 633, 632, 332, 137, 138, 236, 159 del foglio 4:

- Attuazione: piano attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata

- Destinazioni d'uso ammesse: attività commerciali o terziarie al piano terra, residenziali al piano primo e secondo di cui almeno 3 da concedere in affitto a canone controllato, parcheggi pubblici e parcheggi pertinenziali fino ad una quota del 50%, verde pubblico;
- SU ammessa: 250 mq. di nuova SU. commerciale o terziaria al piano terra (non sono ammesse strutture con superficie di vendita superiore a 250 mq.) oltre l'esistente, 200 mq. di nuova SU. produttiva, 1100 mq. SU. residenziale oltre l'esistente, almeno 210 posti auto in struttura multipiano di cui: fino ad un massimo di 1/3 pertinenziali, 1/3 per gestione a rotazione, 1/3 a cielo libero e in via prioritaria riservati all'ospedale;
- Altezza massima in gronda degli edifici: ~~9.50~~ 12.50 mt.;
- Obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per consentire l'ampliamento a mt. 7.50 della strada di accesso all'ospedale comprensoriale e per coronare la stessa in sinistra e in destra con un filare di alberi, con percorsi pedonali e ciclabili, oltre che delle aree destinate a verde pubblico;

2.4 Ambito 4 "Area ESA al Carbuoro" particelle catastali 175, 162, 158 del foglio 10:

- Attuazione: permesso a costruire convenzionato;
- Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizio (palestre, scuole danza, scuole private, artigianato non inquinante) per 350 mq. SU. esistenti di recupero; residenza, 9 alloggi per 900 mq. di SU.;
- Dimensione massima dell'intervento: 1250 mq. di SU.;
- Altezza massima degli edifici: nuovo edificio su Via del Carbuoro 8.50; nuovo edificio lato opposto 6.00; edificio di recupero, l'esistente;
- parcheggi pertinenziali al piano terra dell'edificio indicato nella scheda norma anche in eccedenza rispetto al fabbisogno, realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico in superficie per non meno di mq. 700 complessivi;
- gli interventi sono subordinati all'avvenuto trasferimento in altro sito dell'attività;

2.5 Ambito 5 "Forte Inglese nord" particelle catastali 294, 295, 526, 296, 607 del foglio 4:

- Attuazione: permesso di costruzione convenzionato;
- Interventi ammessi: nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: 4 nuove unità immobiliari, prima casa, 4 autorimesse private lungo via Einaudi;
- Dimensione dell'intervento: 80 mq. di SU. per ciascuna unità immobiliare, per un totale di 320 mq. SU.;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 3.00 mt.;
- Obbligo di cessione gratuita All'amministrazione Comunale, aggiuntiva degli oneri di urbanizzazione, delle aree necessarie per realizzare parcheggi e consentire il collegamento pedonale coronato da spazi verdi, denominati pendici del Forte Inglese;
- Obbligo a non cedere e a non mutare la destinazione d'uso delle unità immobiliari realizzate, prima casa, per un periodo inferiore a 10 anni ai sensi e nei termini dell'articolo 5 comma 9;

2.6 Ambito 6 "Forte Inglese sud" particelle catastali 35 del foglio 4:

- Attuazione: permesso di costruzione convenzionato;
- Interventi ammessi: nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: nuova costruzione di una nuova unità immobiliare di uno o due piani fuori terra della dimensione massima 90 mq. di SU;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 6.50 mt.;
- Obbligo di cessione gratuita All'amministrazione Comunale, di 100 mq. per parcheggi pubblici e di 100 mq. per verde pubblico, in aggiunta alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione;

2.7 Ambito 7 "Albereto - Poggio Consumella" particelle catastali 1132, 1134, 47, 1139, 1140, 1127, 1128 del foglio 3:

- Attuazione: piano attuativo di iniziativa pubblica o privata;
- Interventi ammessi: nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: commercio di vicinato, standard, ovvero verde pubblico e parcheggi pubblici;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 4.00 mt.;
- Dimensionamento: 120 mq. SU. commerciale e 120 mq. SU. accessoria per magazzini, servizi igienici pubblici e privati delle attività, locali tecnici; 800 mq. S.U. residenziale convenzionata nelle particelle catastali ;

2.8 Ambito 8 Poggio Consumella" particelle catastali 75, 793, 808, 792, 791, 1056, 807, 790, 923 PP, 798 PP, 1210, 801, 928, 802, 855, 659, 1061, 1662, 1058, 1057 del foglio 3:

- Attuazione: piano attuativo di iniziativa privata; è ammessa la possibilità di frazionare l'intervento in due sub - ambiti fermo restando l'obbligo assunto preventivamente con atto registrato e trascritto da tutti i proprietari alla realizzazione della viabilità come prevista all'ultimo alinea;
- Interventi ammessi: nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, standard, ovvero verde pubblico e parcheggi pubblici;
- Dimensionamento: 8 alloggi di 80 mq. SU. per singola unità immobiliare prevista su lotto obbligatorio di 600 mq. Per singola unità immobiliare o di 1200 mq. se si realizzano edifici bifamiliari;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 6.00 mt.;
- Obbligo di realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale della viabilità di larghezza non inferiore a mt. 6.50 oltre un marciapiede di mt. 1.50 su di un lato della stessa e delle aree di parcheggio e verde per non meno di 500 mq.;

2.9 Ambito 9 "Parco di Capobianco" particelle catastali 391, 419, 23, 25 del foglio 3:

- Attuazione: permesso a costruire convenzionato
- Interventi ammessi: nuova costruzione, riqualificazione paesaggistica e ambientale con particolare riferimento alla sistemazione della discesa a mare e delle aree a confine con il demanio marittimo.;
- Destinazioni d'uso: verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi igienici pubblici di servizio per la balneazione mq. 40 di SU., punto di ristoro mq. 200 di SU. oltre mq. 150 di superficie pertinenziale sistemata a verde attrezzato;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 4.00 mt.;
- E' obbligatoria la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area del parcheggio pubblico e del verde pubblico;

2.10 Ambito 10 "Cimitero comunale" particelle catastali 140, 141, 1408, 1334, 133, 1335, 1331, 1241, 1333 del foglio 3:

Attuazione: sub ambito 1, piano attuativo di iniziativa privata al margine settentrionale dell'area; sub ambito 2, permesso a costruire convenzionato e progetto di opera pubblica per le aree rimanenti;

- Interventi ammessi: nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: sub ambito 1, residenza verde o attrezzature pubbliche e parcheggi; sub ambito 2, ampliamento cimitero comunale corredato dei servizi indispensabili e complementari allo svolgimento dell'attività, servizi commerciali complementari alla destinazione d'uso principale (coltivazione e vendita fiori e piante, produzione e vendita di articoli funerari, uffici e sedi di aziende esercenti attività di onoranze funebri) per una SU. massima pari all'esistente eventualmente recuperata con interventi di ristrutturazione urbanistica, incrementata di 450 mq. SU. per attività produttive, residenza di custodia del Cimitero per mq. 60 SU. e residenza di custodia delle attività ammesse in ragione di una unità residenziale di massimo 60 mq. SU., verde e parcheggi pubblici, residenza per due unità immobiliari di 80 mq. SU. cadauna al margine settentrionale dell'area, con relativa cessione gratuita al Comune di aree per verde e parcheggi come indicato in scheda norma;

2.11 Ambito 11 "Ponte Brogi" particelle catastali 600, 83, 82 del foglio 9:

- Attuazione: piano attuativo di iniziativa pubblica o privata;
- Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica per le aree con destinazioni residenziali e realizzazione di 2 nuova unità immobiliare immobiliari residenziale di 90 mq. di SU.; ristrutturazione urbanistica per le superfici coperte già destinate ad attività produttive per destinazioni d'uso artigianali;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza, attività produttive, verde pubblico, parcheggi pubblici;
- Dimensionamento: per la residenza la SU. esistente integrata di 2 alloggi di 90 mq. di SU., per le destinazioni artigianali la SU. esistente ;
- Obbligo di cessione gratuita All'amministrazione Comunale, delle aree indicate in planimetria per la realizzazione di verde pubblico oltre che del 50% dei parcheggi in struttura, in aggiunta al versamento degli oneri di urbanizzazione;

2.12 Ambito 12 "Carpani – basso " particelle catastali 163, 164, 165 del foglio 9:

- Attuazione: piano attuativo di iniziativa pubblica o privata;
- Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica per le aree con destinazione residenziale con realizzazione di 2 nuove unità immobiliari residenziali per non oltre 170 mq. di SU. nell'ambito della SU.

esistente; nuova costruzione per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati pertinenziali e verde pubblico;

- Destinazioni d'uso ammesse: residenza, verde pubblico, parcheggi pubblici per un minimo di 50 posti auto in copertura del parcheggio pertinenziale, parcheggi pertinenziali per non oltre 50 posti auto;
- Dimensionamento: per la residenza 2 unità immobiliari di 85 mq. di SU.; per i parcheggi pertinenziali 50 posti auto in box aperti; per i parcheggi pubblici ed il verde pubblico secondo progetto;
- Altezza massima in gronda degli edifici residenziali di nuova costruzione: 3.00 mt.; altezza massima in gronda degli edifici non residenziali secondo esigenza funzionale;
- Obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, delle aree a verde pubblico e di parcheggio pubblico in aggiunta al versamento degli oneri di urbanizzazione;
- Gli interventi sono subordinati all'avvenuto trasferimento in altro sito dell'attività;

In assenza degli strumenti di cui al precedente comma 2 sulle aree ed edifici normati ai sensi del presente articolo sono ammessi soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, senza cambio di destinazione d'uso ordinaria coltivazione dei suoli.

2.13 Ambito 13 "Consumella bassa" particelle catastali 96, 101, 502, 99, 102, 108, 103, 104, 105, 128, 272, 120 pp., 125 pp., del foglio 3:

- Attuazione: piano attuativo di iniziativa privata;
- Interventi ammessi: nuova costruzione, demolizione e recupero a parità di S.U. degli edifici esistenti legittimi;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenze, attrezzature di interesse generale per il tempo libero (impianti sportivi e attività del tempo libero e ricreative), standard, ovvero verde pubblico e parcheggi pubblici;
- Dimensionamento: 1600 mq. SU. per la realizzazione di edifici mono o bifamiliari oltre eventuale recupero di SU. legittima esistente all'interno dell'ambito; secondo indice funzionale per impianti sportivi e attività del tempo libero e ricreative che potranno anche utilizzare non più di 1/5 dell'area di prevista cessione)
- Altezza massima in gronda degli edifici: 6.50 mt.;
- Obbligo di ampliamento a mt. 7.50 oltre un marciapiede da mt. 1,50 su di un lato, della via della Consumella dall'incrocio con Via SS. Annunziata/Via Mentana, all'innesto della strada di lottizzazione e di cessione, aggiuntiva al pagamento degli oneri di urbanizzazione, dell'area indicata in scheda norma da destinare a verde e attrezzature di uso o interesse pubblico per non meno di ~~15.000~~ 10.000 mq. all'Amministrazione Comunale;

2.14 Ambito 14 "Consumella – Concia di Terra" particelle catastali 872, 116, 776, 777, 1222, 790, 779, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, del foglio 3:

- Attuazione: piano attuativo di iniziativa privata;
- Interventi ammessi: nuova costruzione 5 alloggi da 80 mq. SU.;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenze, attrezzature di interesse generale per il tempo libero (impianti sportivi e ricreativi) standard, ovvero verde pubblico e parcheggi pubblici;
- Dimensionamento: 400 mq. SU. Per la realizzazione di edifici mono o bifamiliari prima casa;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 6.50 mt.;
- Obbligo di ampliamento viabilità di accesso a mt. 7.50 compreso un marciapiede da mt. 1,50 su di un lato della stessa, realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di area di manovra e sosta di almeno 300 all'interno dell'area di lottizzazione come indicato in scheda norma;

2.15 Ambito 15 "Sghinghetta/Val di Denari" particelle catastali 143 del foglio 9:

- Attuazione: concessione edilizia convenzionata;
- Interventi ammessi: nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenze;
- Dimensionamento: 2 UI. mq. di 80 mq. di SU. cadauna in edificio bifamiliare;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 6.50 mt.;
- Obbligo aggiuntivo al pagamento degli oneri di urbanizzazione: cessione dell'area destinata a verde ed al riordino della viabilità in connessione alla attuazione degli interventi del Peep "Sghinghetta" di cui all'articolo 42 comma 2.2

2.16 Ambito 16 "Brunello nord" particelle catastali 486 del foglio 9:

- Attuazione: concessione edilizia convenzionata;
- Interventi ammessi: nuova costruzione;

- Destinazioni d'uso ammesse: residenza;
- Dimensionamento: una UI. per 80. mq. SU. ;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 3.00 mt.;
- Obbligo aggiuntivo al pagamento degli oneri di urbanizzazione di ampliamento e sistemazione con fondo in mac adam della strada di accesso in prolungamento di Via B.Croce;

2.17 Ambito 17 "Brunello sud" particelle catastali 225 del foglio 9:

- Attuazione: concessione edilizia convenzionata;
- Interventi ammessi: nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza;
- Dimensionamento: una UI. per 80. mq. SU. ;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 3.00 mt.;
- Obbligo aggiuntivo al pagamento degli oneri di urbanizzazione di realizzare e cedere un'area profonda 15 mt. e lunga tutto il fronte del lotto per inversione di marcia, parcheggio e isola ecologica;

2.18 Ambito 18 "Carpani Orti" particelle catastali 105, 1097 del foglio 9:

- Attuazione: concessione edilizia convenzionata;
- Interventi ammessi: nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenze;
- Dimensionamento: 2 UI. mq. di 80 mq. di SU. cadauna in edificio bifamiliare;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 6.50 mt.;
- Obbligo aggiuntivo al pagamento degli oneri di urbanizzazione di pulizia con adeguamento di sezione dei fossi individuati in planimetria, cessione ed ampliamento della via per la parte corrispondente al fronte della proprietà;

2.19 Ambito 19 "Magazzini" particelle catastali 407 PP, 512, 315, 275, 510, 514, 118, 117, 50 del foglio :

- Attuazione: piano attuativo di iniziativa privata;
- Interventi ammessi: nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza;
- Dimensionamento: 500 mq. di SU. in edifici plurifamiliari;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 6.50 mt.;
- Obbligo aggiuntivo al pagamento degli oneri di urbanizzazione: realizzazione viabilità come da scheda norma, cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla viabilità e alla sosta

2.20 Ambito 20 "Carburo" particelle catastali 113, 445 del foglio 10

- Attuazione: permesso di costruire convenzionato;
- Interventi ammessi: demolizione, ricostruzione e nuova costruzione per sopraelevazione;
- Destinazioni d'uso ammesse: terziario attività di servizio (palestra, scuole private, servizi sociali e sanitari, etc);
- Dimensionamento: SU esistente da demolizione + 300 mq. di SU.;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 7.00 mt.;
- Obbligo aggiuntivo al pagamento degli oneri di urbanizzazione: realizzazione ampliamento secondo campo di calcio del Carburo;

3. In assenza degli strumenti attuativi di cui al precedente comma 2 sulle aree e gli edifici normati ai sensi del presente articolo sono ammessi soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, senza cambio di destinazione d'uso, in caso di mantenimento delle unità immobiliari esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso per attività di servizio;

2.21 Ambito 2.21 "Concia di terra" particelle catastali 332, 373, 242, 516, 319, 257, del foglio 2:

- Attuazione: permesso a costruire convenzionato;
- Interventi ammessi: nuova costruzione di tre alloggi di cui uno per traslazione ed ampliamento di edificio esistente posto in area di vincolo cimiteriale e ristrutturazione del fabbricato esistente;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza;
- Dimensionamento: tre UI. Ciascuna di 80. mq. SU. ;

- Altezza massima in gronda degli edifici: 6.50 mt.;
- Obbligo aggiuntivo al pagamento degli oneri di urbanizzazione:, cessione dell'area identificata nell'ambito della cava abbandonata; realizzazione della viabilità di accesso con larghezza pari almeno 5 metri;

2.22 Ambito 2.22 "Padulella" particella catastale 1224 del foglio 3 per parte:

- Attuazione: permesso a costruire convenzionato;
- Interventi ammessi: nuova costruzione di un alloggio;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza;
- Dimensionamento: un U.I. di 80. mq. SU. ;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 6.50 mt.;
- Obbligo aggiuntivo al pagamento degli oneri di urbanizzazione: cessione di area da destinare a viabilità, parcheggi e verde a margine della viabilità; realizzazione della viabilità di accesso con larghezza pari almeno 5 metri;

2.23 Ambito 2.23 "Val di denari est " particelle catastali 444, 100, 445, 443, 99 del foglio 9:

- Attuazione: permesso a costruire convenzionato
- Interventi ammessi: nuova costruzione di tre unità immobiliari residenziali prima casa ;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza;
- Dimensionamento: 80. mq. SU. per ciascuna U.I ;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 6.50 mt.;
- Obbligo aggiuntivo al pagamento degli oneri di urbanizzazione: cessione e sistemazione stradale dell'area di proprietà in fregio alla Via Val di Denari per ampliamento della medesima strada per una profondità di 6 metri

▪ Bis Ambito 2.23 bis "Val di denari" per parte particelle catastali 1089 e 98 del foglio 9

- Attuazione: permesso a costruire convenzionato
- Interventi ammessi: nuova costruzione di una unità immobiliare residenziale prima casa ;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza;
- Dimensionamento: 80. mq. SU.;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 6.50 mt.;
- Obbligo aggiuntivo al pagamento degli oneri di urbanizzazione: cessione e sistemazione stradale dell'area di proprietà in fregio alla Via Val di Denari per ampliamento della medesima strada per una profondità di 6 metri;

2.23 Ambito 2.23 ter "Val di denari ovest" particelle catastali 92, 93, 1090 del foglio 9:

- Attuazione: permesso a costruire convenzionato;
- Interventi ammessi: nuova costruzione di due unità immobiliari residenziali una sulla particella e d una sulla particella;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza;
- Dimensionamento: 80. mq. SU. per ciascuna U.I ;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 3.00 mt.;
- Obbligo aggiuntivo al pagamento degli oneri di urbanizzazione: cessione e sistemazione stradale dell'area di proprietà in fregio alla Via Val di Denari per ampliamento della medesima strada per una profondità di 6 metri

2.24 Ambito 2.24 "Brunello – Carpani " particelle catastali 207, 462, 205, 816 per parte del foglio 9:

- Attuazione: permesso a costruire convenzionato;
- Interventi ammessi: nuova costruzione di due unità immobiliari residenziali una sulla particella e d una sulla particella ;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza;

- Dimensionamento: due UI. per 160. mq. SU. ;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 3.00 mt.;
- Obbligo aggiuntivo al pagamento degli oneri di urbanizzazione: realizzazione della strada di accesso sul fronte relativo alle proprietà sopra identificate per una larghezza di almeno 5 metri e realizzazione impianto illuminazione stradale, pavimentazione della viabilità esistente identificata come Via B.Croce, fino all'altezza della cabina elettrica esistente.

2.25 Ambito 2.25 "Albereto - Via dell'Enfola " particelle catastali 452, 817 per intero e 1189 e 1191 per parte del foglio 2:

- Attuazione: permesso a costruire convenzionato;
- Interventi ammessi: nuova costruzione di due unità immobiliari residenziali a schiera;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza prima casa;
- Dimensionamento: due UI. per 160. mq. SU. ;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 3.00 mt.;
- Obbligo aggiuntivo al pagamento degli oneri di urbanizzazione: adeguamento innesto viabilità privata su viabilità comunale per una larghezza non inferiore a mt. 6 ed una profondità non inferiore a mt. 6, realizzazione di illuminazione stradale per segnalare l'incrocio, realizzazione lungo la viabilità comunale di una piazzola di almeno 2x 4 mt. per alloggio cassonetti raccolta differenziata adeguatamente schermati da siepe su tre lati.

Art. 41 Sub sistema insediativo assi e nodi di strutturazione urbana, interventi puntuali di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi

1. Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuati gli ambiti della trasformazione ove è possibile realizzare insediamenti residenziali e non residenziali di completamento di tessuti urbanistici esistenti, anche per trasformazione degli stessi.

2. Per gli interventi di trasformazione di assetti urbanistici ed edilizi esistenti di seguito specificati, oltre alla realizzazione di parcheggi pertinenziali o di quanto previsto nell'apposita scheda norma, deve essere garantito l'incremento della dotazione di standard urbanistici di verde e parcheggi in ragione di 18 mq. ogni 100 mc. di costruzione tramite realizzazione diretta secondo quanto convenuto con l'Amministrazione Comunale e cessione gratuita a quest'ultima delle aree trasformate per tali finalità oltre che della viabilità di servizio. Per la realizzazione degli interventi è ammessa la formazione di Programmi di riqualificazione insediativa, ai sensi dell'articolo 74 della L.R.T. 1/05, estesi anche ad ambiti limitrofi, se finalizzati a perseguire il miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici, alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

3. In questi ambiti gli interventi potranno essere realizzati solo alle condizioni di seguito definite:

3.1 Ambito 21 "Caserma Teseo Tesei"

- Attuazione: progetti di opera pubblica e permesso di costruire;
- Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- Destinazioni d'uso ammesse: attrezzature scolastiche e formative, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, parcheggi pubblici e privati pertinenziali in struttura multipiano non oltre 300 posti auto di cui almeno il 30% pertinenziali;
- Dimensionamento: pari alla SU. esistente incrementata del 10%, fatta salva quella destinata ad attività pubbliche e parcheggi fino ad un massimo di 300 posti auto di cui non meno del 30% pertinenziali;

3.2 Ambito 22 "Bricchetteria" particelle catastali 85, 18, 164, 259, 259 ed altre del foglio 5:

- Attuazione: piano di rigenerazione urbana, di iniziativa pubblica o privata.
- Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: commercio, residenza nuova costruzione: ristrutturazione ed adeguamento igienico e funzionale 15 unità immobiliari residenziali esistenti;

- Dimensionamento: 15 alloggi esistenti; di mq. SU. per la realizzazione degli alloggi aggiuntivi rispetto agli esistenti realizzati da CASALP; incremento del 20% della superficie di vendita esistente e del 20% della superficie non commerciale (magazzini, laboratori preparazione e cottura cibi pronti);
- Altezza massima in gronda degli edifici: 10.50 mt.;
- Obbligo di parcheggi pertinenziali al piano terra o seminterrato non oltre 1.5 metri dall'attuale piano di campagna degli immobili;
- Realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico

3.3 Ambito 23 "ex Macelli" particelle catastali 321 del foglio 5:

- attuazione: progetto di opera pubblica e permesso di costruire;
- destinazioni ammesse: distretto socio – sanitario, servizi e attrezzature funzionali connesse;
- parcheggi pubblici e parcheggi pertinenziali, verde pubblico;
- dimensione massima ammessa: secondo indice funzionale definito in sede di progettazione definitiva dell'opera, con obbligo di realizzare parcheggi pertinenziali per auto, scooter e cicli in quota non inferiore ad un mq. ogni 10 mc.;
- Altezza massima: 13 mt.;

3.4 Ambito 24 "Caserme di Albereto" particelle catastali 168, 531, 532, 533, 534, 535, 541, 538, 530, 537, del foglio 2:

- Attuazione: piano attuativo convenzionato;
- Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia e/o urbanistica a parità di SU. , per trasformare gli edifici attualmente in disuso, cioè escluso quelli già a carattere residenziale e quelli dei depositi della Capitaneria di Porto;;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenze aggiuntive rispetto alle esistenti per un totale di 2000 mq. di SU. residenziale da recupero di cui 1000 mq. P.E.E.P. attrezzature e servizi per il tempo libero - impianti sportivi al coperto per una quota non superiore al 25%, della SU. esistente inutilizzata; attrezzature e servizi per il tempo libero - impianti sportivi all'aperto; attrezzature sociali pubbliche o private (asilo nido, baby stop, scuola materna, ludoteca) per una quota non superiore al 30%, della SU. esistente inutilizzata; verde e parcheggi pubblici in ragione di 24 mq. per ogni nuovo abitante insediabile;
- Dimensione delle unità immobiliari residenziali: minima, 60 mq. di SU., massima 95 mq. SU.; la disposizione dei corpi di fabbrica di nuova realizzazione, fermo restando quanto disposto dalla variante al RU approvata con D.C.C. n./2009 per il rapporto tra superfici coperte, dimensione dei lotti d'intervento ed aree destinate a viabilità o usi pubblici, può essere variata in sede di rilascio dei provvedimenti edilizi abitativi previa valutazione paesaggistica di dettaglio;

3.5 Ambito 25 "ex cinema Pietri" particelle catastali 118, 124, del foglio 5 :

- Attuazione:; permesso a costruire convenzionato
- Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica;
- Destinazioni d'uso ammesse: 1200 mq. di SU. per il commercio di vicinato e pubblici esercizi, terziario in genere, 3800 mq. di SU. per residenza, di cui 110 di SU. per 2 UI. da cedere all'Amministrazione Comunale per affitto a canone concordato;
- Altezza massima in gronda degli edifici: variabile fino a 21.50 mt.;
- Dimensione totale massima dell'intervento: 5000 mq. SU;
- Parcheggi pertinenziali per un solo piano interrato anche in eccedenza rispetto al fabbisogno, realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico in superficie per non meno del ~~30~~50% dell'area d'intervento a scomputo oneri di urbanizzazione; qualora non sia possibile realizzare i parcheggi nel sedime di proprietà potrà essere utilizzata, per non più del 60% l'area di proprietà comunale, in questo caso le urbanizzazioni a finitura sulle aree concesse in diritto di superficie non potranno essere scomputate, ovvero saranno interamente a carico del soggetto attuatore;
- Obbligo di cessione All'amministrazione Comunale di 2 alloggi di dimensione non inferiore a 55 mq. di SU. ciascuno;
- Qualora sia accertata dal Comune l'assoluta impossibilità di realizzare la dotazione di parcheggi e verde necessaria a soddisfare il fabbisogno generato dall'intervento può essere ammessa la realizzazione di tale dotazione in altre aree in un intorno a distanza non superiore a 500 metri;
- In assenza di interventi di trasformazione sono consentite solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione senza cambio di destinazione d'uso;

3.6 Ambito 26 "stazione marittima" particelle catastali 157, 221, 122, 222, 78, 223, 16, 77, 75, 79, 80, 81, 82, 143, 141, 139, 83, 142, 144, 168, 169 del foglio 5:

Articolo sostituito da normativa di cui alla variante r.u. approvata con D.C.C. 58/2012.

3.7 Ambito 32 "Sghinghetta bis" particelle catastali 1324, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1342, 1343, 1344, 1346, 1347 del foglio 2;

- *Attuazione: permesso di costruire convenzionato;*
- *Interventi ammessi: nuova costruzione;*
- *Destinazioni d'uso ammesse: residenza, verde pubblico, parcheggi pubblici;*
- *Altezza massima in gronda degli edifici: variabile fino 12.50 mt.;*
- *Dimensionamento: 1500 mq. di SUA ;*
- *Obbligo di cessione gratuita all'amministrazione Comunale, delle aree indicate in planimetria per la realizzazione di parcheggi e verde pubblico; scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria con la realizzazione del parcheggio e dell'area di verde pubblico;*

3.8 Ambito 33 "Sghinghetta ter" particelle catastali 1510, 1511, 1512, 1513, 1516 del foglio 9

- *Attuazione: permesso di costruire convenzionato;*
- *Interventi ammessi: nuova costruzione;*
- *Destinazioni d'uso ammesse: residenza, verde pubblico, parcheggi pubblici;*
- *Altezza massima in gronda degli edifici: variabile fino 12.50 mt.;*
- *Dimensionamento: 1100 mq. di SUA ;*
- *Obbligo di cessione gratuita all'amministrazione Comunale, delle aree indicate in planimetria per la realizzazione di parcheggi e verde pubblico; scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria con la realizzazione del parcheggio e dell'area di verde pubblico;*

Art. 42 Peep

1. Per gli interventi di trasformazione di seguito specificati, oltre alla realizzazione di parcheggi pertinenziali o di quanto previsto nell'apposita scheda norma, deve essere garantito l'incremento della dotazione di standard urbanistici di verde e parcheggi in ragione di 18 mq. ogni 100 mc. di costruzione tramite realizzazione diretta secondo quanto convenuto con l'Amministrazione Comunale e cessione gratuita a quest'ultima delle aree trasformate per tali finalità oltre che della viabilità di servizio. Il numero di alloggi indicato non è prescrittivo, può essere ammesso un incremento di alloggi non superiore al 35% di quelli previsti; analogamente la disposizione dei fabbricati e il disegno dei lotti è indicativo ferma restando la quantità di aree per viabilità verde e parcheggi pubblici individuate.

2. sono individuati i seguenti ambiti d'intervento:

2.1 Ambito 27 "Albereto/Poggio Consumella" particelle catastali 150, 763 del foglio 3:

- *Attuazione: piano attuativo di iniziativa pubblica, PEEP;*
- *Interventi ammessi: nuova costruzione;*
- *Destinazioni d'uso ammesse: residenza, verde pubblico, parcheggi pubblici;*
- *Dimensionamento: 1100 mq. SU. con possibilità di realizzare fino a 15 nuove unità immobiliari residenziali in un edificio di 2 piani fuori terra della dimensione massima per ciascuna unità immobiliare di 95 mq. di SU.;*
- *Altezza massima in gronda degli edifici: 9.50 mt.;*
- *Obbligo di cessione gratuita All'amministrazione Comunale, delle aree indicate in planimetria per la realizzazione di parcheggi e verde pubblico; scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria con la realizzazione del parcheggio e dell'area di verde pubblico;*

2.2 Ambito 28 "Sghinghetta" particelle catastali 1151, 1155, 1153, 35 PP, 137 PP, 18 PP, 33, 1140 PP, 1160, 8 PP, 919 PP, 1134 PP, 452, 879, 469, 1150 del foglio 9:

Sub. ambito 28.1: nuovo ambito di trasformazione : ambito 32 (art. 41)

Sub. ambito 28.2 : aree per attrezzature e servizi S1 (art. 9)

Sub. ambito 28.3 : nuovo ambito di trasformazione : ambito 33 (art. 41)

Sub. ambito 28.4 : ambito in fase di attuazione

Sub. ambito 28.5 : ambito in fase di attuazione

Per gli ambiti in fase di attuazione

- Attuazione: piano attuativo di iniziativa pubblica, peep;
- Interventi ammessi: nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza, verde pubblico, parcheggi pubblici;
- Altezza massima in gronda degli edifici: variabile fino 12.50 mt.;
- Dimensionamento: 4800 mq. di SU. con possibilità di realizzare fino ad un massimo di 60 nuove unità immobiliari residenziali in più edifici, realizzazione di unità immobiliari di diversa ampiezza e comunque fino ad un massimo di 95 mq. di SU. per ciascuna unità immobiliare;
- Obbligo di cessione gratuita all'amministrazione Comunale, delle aree indicate in planimetria per la realizzazione di parcheggi e verde pubblico; scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria con la realizzazione del parcheggio e dell'area di verde pubblico;

2.3 Ambito 29 "Val di Denari" particelle catastali 904, 148 del foglio 9:

- Attuazione: piano attuativo di iniziativa pubblica, peep;
- Interventi ammessi: nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza peep 600 mq. SU., verde pubblico, parcheggi pubblici;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 9.50 mt.;
- Dimensionamento: 700 mq. SU. con possibilità di realizzare fino ad un massimo di 10 nuove unità immobiliari residenziali in un unico edificio di 2 piani fuori terra della dimensione massima per ciascuna unità immobiliare di 60 mq. di SU.; la SU. residua dalla realizzazione degli alloggi è destinata esclusivamente a servizi sociosanitari o di pubblica utilità;
- Obbligo di cessione gratuita All'amministrazione Comunale, delle aree indicate in planimetria per la realizzazione di parcheggi e verde pubblico; scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria con la realizzazione del parcheggio e dell'area di verde pubblico;

2.4 Ambito 30 "Sghinghetta - Brunello" particelle catastali 142 del foglio 9:

- Attuazione: piano attuativo di iniziativa pubblica, peep;
- Interventi ammessi: nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza, verde pubblico, parcheggi pubblici;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 6.50 mt.;
- Dimensionamento: 900 mq. SU. con possibilità di realizzare da 9 a 12 nuove unità immobiliari residenziali in un unico edificio di 2 piani fuori terra della dimensione massima per ciascuna unità immobiliare 95 mq. di SU.;
- obbligo di cessione gratuita All'amministrazione Comunale, delle aree indicate in planimetria per la realizzazione di parcheggi e verde pubblico; scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria con la realizzazione del parcheggio e dell'area di verde pubblico;

2.5 Ambito 31 "Carpani" particelle catastali 512, 260, 261 del foglio 9:

- Attuazione: piano attuativo pubblico, peep;
- Interventi ammessi: nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza, verde pubblico, parcheggi pubblici;
- Altezza massima in gronda degli edifici: 9.00 mt.;
- Dimensionamento: 1500 mq. SU. in uno o più edifici di 2 piani fuori terra della dimensione massima per ciascuna unità immobiliare 95 mq. di SU.;
- Obbligo di cessione gratuita All'amministrazione Comunale, delle aree indicate in planimetria per la realizzazione di parcheggi e verde pubblico; scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria con la realizzazione del parcheggio e dell'area di verde pubblico;

3. In assenza degli strumenti attuativi di cui al precedente comma 2, fatte salve norme particolari più restrittive, sulle aree e gli edifici normati ai sensi del presente articolo sono ammessi soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, senza cambio di destinazione d'uso, ordinaria coltivazione dei suoli.

4. Ai fini della immissione sul mercato immobiliare di alloggi a prezzi calmierati, della limitazione di uso di suoli inedificati e della utilizzazione di suoli già urbanizzati, nelle aree ove sono state realizzati successivamente al 1990 o sono in corso di realizzazione interventi PEEP è ammesso:
 - 4.1 nel caso di interventi già realizzati il frazionamento di alloggi a condizione che le unità immobiliari che si derivino non abbiano ciascuna superficie utile inferiore a 55 mq. e che si realizzino parcheggi pertinenziali necessari;
 - 4.2 nel caso di interventi già realizzati o in corso di realizzazione, ampliamenti degli edifici esistenti qualora sussistano residue possibilità edificatorie a condizione di realizzare unità immobiliari residenziali di superficie utile non inferiore a 55 mq. e non superiore a 95 a condizione che si realizzino i parcheggi pertinenziali necessari;

Art. 43 Sistema territoriale della costa, aree insediate in ambito suburbano

1. Nelle aree insediate in ambito suburbano oltre a quanto previsto all'articolo 39 sono ammessi:
 - 1.1 interventi di ristrutturazione urbanistica, tramite piani di recupero di iniziativa privata, finalizzati all'accorpamento dei fabbricati, senza che si dia corso all'incremento delle unità immobiliari o a cambi di destinazioni d'uso se non all'interno di ciascuna categoria definita all'articolo 6, alla riduzione della superficie coperta ed impermeabilizzata, all'integrazione delle SU. e dei volumi esistenti come adeguamento igienico –funzionale fermo restando che gli interventi debbono concorrere alla ricostituzione di un insieme organico e funzionale della struttura preesistente ed alla riqualificazione ambientale; ai sensi dell'articolo 5 comma 5.7 delle presenti norme in caso di realizzazione di interventi di edilizia sostenibile ai sensi dell'articolo 146 comma 3 della L.R.T. 1/2005, per adeguamento igienico funzionale finalizzato al raggiungimento delle superfici minime abitabili, alla realizzazione di aree di parcheggio pertinenziale, alla cessione all'Amministrazione Comunale di aree verdi o di parcheggio pubblico in funzione delle superfici oggetto di ristrutturazione urbanistica e in relazione alle specifiche caratteristiche dei luoghi ai fini anche della necessaria tutela ambientale e paesaggistica. Le autorimesse non devono eccedere la dimensione sufficiente ad ospitare più di 2 auto per unità immobiliare (massimo 30 mq.)

Art. 44 Subsistema insediativo Aree di Insediamento Diffuso, ampliamento di edifici esistenti

1. Nelle aree di cui al precedente comma 2.3 dell'articolo 35, aree di insediamento diffuso AID1, AID2, AID nel Sistema Territoriale della Costa, sono sempre ammessi interventi una tantum di ampliamento:
 - 1.1 per adeguamento igienico sanitario e funzionale ai sensi dell'articolo 7 comma 10, delle unità immobiliari esistenti fino ad un massimo di 15 mq. di SU. a condizione che gli interventi perseguano l'obiettivo della riqualificazione e ricucitura urbanistica ed architettonica dei prospetti soprattutto per quanto inerente le zone a diretto rapporto visuale con il mare; gli ampliamenti debbono comunque realizzarsi per costituire un insieme organico e funzionale con la struttura edilizia preesistente; per le unità edilizie residenziali esistenti inferiori a 30 mq. S.U. è consentito l'adeguamento fino a 45 mq.
 - 1.2 per adeguamento residenziale, fino a 90 mq. di SU. per le unità immobiliari prima casa esistenti al di fuori delle aree classificate PIME dal PAI, fermo restando che gli ampliamenti debbono comunque realizzarsi per costituire un insieme organico e funzionale con la struttura edilizia preesistente;
 - 1.3 per adeguamento residenziale, esclusivamente in altezza, senza incremento della superficie coperta e/o impermeabilizzata ai sensi dell'articolo 5 del PAI, fino a 90 mq. di SU. per le unità immobiliari prima casa esistenti nelle aree classificate PIME dal PAI, fermo restando che gli ampliamenti debbono comunque realizzarsi per costituire un insieme organico e funzionale con la struttura edilizia preesistente;
 - 1.4 La realizzazione degli interventi di ampliamento per adeguamento igienico sanitario e funzionale, è ammessa solo se interessa l'intero edificio nel rispetto delle distanze tra edifici e superfici finestrate; se comportano la realizzazione di parcheggi pertinenziali in quantità sufficiente a soddisfare il fabbisogno localizzato, parcheggi pubblici nei limiti di cui all'articolo 8 comma 5;
 - 1.5 La realizzazione di autorimesse e strutture pertinenziali, deve garantire la conservazione di superfici permeabili non inferiori al 25% di quella del lotto;

1.6 La conservazione delle unità immobiliari esistenti;

2. Nelle aree di cui al precedente comma 2.3 dell'articolo 35, aree di insediamento diffuso AID1, AID2, ~~AID3~~, AID nel Sistema Territoriale della Costa, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzata a costituire un insieme organico e funzionale delle strutture edilizie, preferibilmente prevedendo la riduzione della superficie coperta e impermeabilizzata, e gli interventi di bioarchitettura;

3. Per gli edifici e le aree con destinazione d'uso in atto diversa da quella residenziale sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica finalizzata all'accorpamento dei volumi esistenti e alla riqualificazione ambientale ed architettonica, alla riduzione della superficie impermeabilizzata, interventi di adeguamento igienico sanitario e funzionale, occupazioni di suolo per deposito merci o materiali senza trasformazione permanente del suolo e a condizione di garantire una idonea sistemazione ambientale delle aree perimetrali per una profondità non inferiore a 5 metri. E' consentito mantenere la destinazione d'uso in atto, ovvero il cambio di destinazione d'uso verso categoria b1. industriale e artigianale e b2. industriale e artigianale per attività produttive e di servizio alle attività produttive; agricola e delle funzioni connesse ai sensi di legge: ovvero agrituristiche, di trasformazione e commercializzazione diretta delle produzioni agricole dell'azienda; per attrezzature e servizi: ovvero destinazioni d'uso conformi al DM. 1444/1968 art. o per caserme, attrezzature socio-sanitarie, attrezzature sportive, cimiteri, sedi di istituzioni statali o regionali, della provincia e del comune, sedi di società pubbliche o a prevalente capitale pubblico di gestione servizi di pubblica utilità (raccolta e smaltimento RSU, ciclo delle acque, gestione patrimonio residenziale pubblico, trasporti pubblici)

4. Nelle aree di insediamento diffuso è comunque ammessa l'ordinaria coltivazione dei suoli, l'attivazione degli interventi previsti all'articolo 60 in quanto finalizzati alla conservazione e sviluppo delle attività agricole.

5. il cambio di destinazione d'uso è ammesso solamente all'interno di ciascuna categoria definita all'articolo 6, oppure: per il passaggio da annesso agricolo o magazzino a residenza qualora di S.U. esistente uguale o maggiore a 36 mq. e a condizione che non siano pertinenza di altri edifici e se l'intervento è finalizzato alla realizzazione di prima casa ai sensi dell'articolo 5 comma 9 è consentito l'ampliamento una tantum fino a 90 mq. di S.U.; da altre destinazioni a residenziale qualora l'unità immobiliare esistente sia parte di un edificio già caratterizzato da destinazioni residenziali, a condizione che l'unità a cui si intende variare la destinazione d'uso non rappresenti più del 60% della S.U. dell'intero immobile;

Art. 45 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insediamento Diffuso

1. Sono individuate 4 tipologie di aree di insediamento diffuso:

1.1 AID1, aree di insediamento diffuso classificate PIME dal PAI ove è possibile procedere ai sensi del seguente articolo 46

1.2 AID2, aree di insediamento diffuso ove è possibile procedere ai sensi del seguente articolo 47;

1.3 AIDSC, aree di insediamento diffuso nel sistema della costa ove è possibile procedere ai sensi del seguente articolo 49 tramite permesso di costruire convenzionato o piano attuativo;

Art. 46 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insediamento Diffuso AID1

1. In queste aree, oltre a quanto previsto al precedente articolo 44, la nuova edificazione è ammessa solo per la realizzazione di prima casa come definita all'articolo 5, comma 9 delle presenti norme, secondo limiti e vincoli di seguito definiti;

1.1 In attuazione di quanto prescritto dal Piano Strutturale, art. 13 , la realizzazione di una nuova prima casa è ammessa alle seguenti condizioni e limitazioni:

1.1.1 Indice di edificabilità 0.03 mc./mq., lotto minimo di riferimento per il calcolo dell'edificabilità 4500 mq. anche su porzioni diverse all'interno della stessa area AID;

1.1.2 Realizzazione di unità immobiliari residenziali di 45 mq. SU. o SU. superiore nel rispetto dell'indice di cui al comma 1.1.1 , con pertinenza diretta di 600 mq.;

1.1.3 Obbligo di redigere e realizzare piano di miglioramento ambientale finalizzato alla corretta regimazione delle acque, alla ordinaria coltivazione dei suoli, alla piantumazione di essenze tipiche locali, senza però costituire fondi chiusi nelle aree eccedenti la pertinenza diretta eventualmente non cedute all'Amministrazione Comunale;

2 Realizzazione e cessione gratuita al comune degli standard urbanistici di verde e parcheggi e isola ecologica, in ragione almeno del 15% dell'area computata ai fini dell'edificabilità, per ogni unità residenziale realizzata a scomputo dell'urbanizzazione secondaria; qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga essenziale la cessione per realizzazione di parcheggi e verde pubblico, isole ecologiche, fermate bus, allargamento delle sedi stradali si darà corso al pagamento degli oneri;

2.1.1 Stabilimento di vincolo di pertinenzialità perpetua tra edificio e aree che hanno concorso alla formazione dell'edificabilità dopo la cessione prevista al precedente comma 1.1.4; vincolo da trascrivere nei registri immobiliari prima del ritiro del permesso di edificare;

2.1.2 Possibilità di edificazione solo a seguito della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico in attuazione del PAI, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 12.; comunque non sono computabili ai fini della determinazione dell'edificabilità le aree comprese nella distanza di 10 metri dal piede esterno dell'argine del corso d'acqua quando esistente, o dal ciglio di sponda in sua assenza;

2.1.3 Obbligo di stipulare convenzione o atto d'obbligo che impegna il richiedente a non cedere l'unità immobiliare realizzata e a mantenerne la destinazione d'uso per un periodo non inferiore a 10 anni ai sensi dell'articolo 5 comma 9;

3. Qualora non si dia corso a quanto previsto al precedente comma 1, sulle aree normate ai sensi del presente articolo sono ammessi soltanto interventi di ordinaria coltivazione dei suoli e di riduzione della superficie impermeabilizzata, senza cambio di destinazione d'uso, occupazioni di suolo per deposito merci o materiali senza trasformazione permanente del suolo e a condizione di garantire una idonea sistemazione ambientale delle aree perimetrali per una profondità non inferiore a 5 metri.

4. Ai fini della costituzione del lotto minimo e del calcolo dell'indice di edificabilità possono essere asserviti terreni anche non contermini purchè all'interno della stessa UTOE con atto registrato e trascritto che vincola ad inedificabilità perpetua i terreni asserviti.

Art. 47 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insediamento Diffuso AID2

1. In queste aree, oltre a quanto previsto al precedente articolo 44, la nuova edificazione è ammessa solo per la realizzazione di prima casa come definita all'articolo 5, comma 9 delle presenti norme, secondo limiti e vincoli di seguito individuati:

1.1 In attuazione di quanto prescritto dal Piano Strutturale, art. 13 , la realizzazione di una prima casa è ammessa alle seguenti condizioni e limitazioni:

▪ Indice edificabilità 0.03 mc./mq. Con apposito segno grafico (a seguito di osservazione della R.T.) nelle cartografie dell'RU sono individuate le aree che presentano particolari concentrazioni dell'edificato o significativi assetti morfologici, paesaggistici e ambientali (aree sature). Nel caso di intervento con modalità di attuazione di cui al sottostante punto a), al fine di mantenere le caratteristiche di tessuto aperto al territorio extraurbano, su tali aree non è possibile concentrare l'edificato, pur partecipando esse alla determinazione del potenziale edificatorio secondo indice. Nelle aree sature sono comunque consentiti, oltre agli interventi di cui all'art.44, eventuali interventi di completamento di cui al punto b) delle modalità di attuazione (intervento diretto con lotto minimo di 4.500 mq). La potenzialità edificatoria di ciascuna UTOE fino al monitoraggio di cui al successivo articolo 79 ed eventuale variante all'RU e al PS, è definita nelle schede norma e nella relazione al presente piano.

▪ Modalità di attuazione degli interventi:

a) con piano attuativo di iniziativa privata e per concentrazione dell'edificato in prossimità di viabilità ed urbanizzazioni esistenti, anche in presenza di discontinuità ma contiguità delle aree inserite nel piano

attuativo, purchè all'interno della stessa UTOE, con realizzazione di case bifamiliari o trifamiliari su lotto di 3000 mq., alle seguenti condizioni:

- Ai fini della definizione delle aree che concorrono alla potenzialità edificatoria dell'UTOE comunque non sono computabili le aree comprese nella distanza di 10 metri dal piede esterno dell'argine del corso d'acqua quando esistente, o dal ciglio di sponda in sua assenza;
- Cessione all'Amministrazione Comunale del 10% delle aree che hanno concorso alla determinazione dell'indice a scemuto degli oneri di urbanizzazione secondaria; qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga essenziale la cessione per realizzazione di parcheggi e verde pubblico, isole ecologiche, fermate bus, allargamento delle sedi stradali si darà corso al pagamento degli oneri;
- Stabilimento di vincolo di pertinenzialità perpetua, da trascrivere nei registri immobiliari, prima del ritiro del permesso di costruire o altro titolo ad edificare, tra edificio e aree che hanno concorso alla formazione dell'edificabilità, dopo la cessione prevista all'AC;
- Obbligo di stipulare convenzione o atto d'obbligo che impegna il richiedente a non cedere e a non mutare la destinazione d'uso dell'unità immobiliare realizzata, prima casa, ai sensi dell'articolo 5 comma 9;

b) con intervento diretto con lotto minimo 4.500 mq. , alle seguenti condizioni:

- Cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del 15% delle aree che hanno concorso alla determinazione dell'indice a scemuto degli oneri di urbanizzazione secondaria; qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga essenziale la cessione per realizzazione di parcheggi e verde pubblico, isole ecologiche, fermate bus, allargamento delle sedi stradali, si darà corso al pagamento degli oneri;
- Stabilimento di vincolo di pertinenzialità perpetua tra edificio e aree che hanno concorso alla formazione dell'edificabilità, dopo la cessione prevista all'A.C.; vincolo da trascrivere nei registri immobiliari prima del ritiro del permesso di edificare o altro titolo ad edificare; comunque non sono computabili ai fini della determinazione dell'edificabilità le aree comprese nella distanza di 10 metri dal piede esterno dell'argine del corso d'acqua quando esistente, o dal ciglio di sponda in sua assenza;
- obbligo di stipulare convenzione o atto d'obbligo che impegna il richiedente a non cedere e a non mutare la destinazione d'uso dell'unità immobiliare realizzata, prima casa ai sensi dell'art.5 comma 9;

2. In ambedue i casi di cui al comma 1.1 è fatto obbligo:

- di redigere e attuare in un triennio un piano di miglioramento ambientale finalizzato alla corretta regimazione delle acque, alla ordinaria coltivazione dei suoli, alla piantumazione di essenze tipiche locali, senza però costituire fondi chiusi;
- di non edificare nelle aree classificate PIME (Pericolosità Idraulica Molto Elevata) del PAI approvato con DCR 13/2005 , aree che non partecipano alla formazione dell'indice di edificabilità;

3. I proprietari che alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, non hanno diritto alla realizzazione di prima casa ai sensi dell'art. 5 comma 9, possono cedere i diritti di edificabilità posseduti solo a proprietari confinanti aventi diritto alla prima casa oppure a familiari o affini entro il secondo grado aventi anch'essi diritto alla prima casa.

4. Ai fini della costituzione del lotto minimo e del calcolo dell'indice di edificabilità possono essere asserviti terreni anche non contermini purchè all'interno della stessa UTOE con atto registrato e trascritto che vincola ad inedificabilità perpetua i terreni asserviti.

Art. 48 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Insediamento Diffuso

Nelle aree classificate AID 1 e 2 è ammissibile la formazione di piani di recupero urbanistico ed edilizio, intesi quali piani di rigenerazione urbana. I piani di recupero estesi almeno a 10.000 mq. di superficie territoriale e ad una pluralità di edifici debbono essere finalizzati alla riorganizzazione della rete viaria, alla realizzazione di parcheggi e di aree per usi pubblici (verde, isole ecologiche, etc.) in ragione di almeno 9 mq. per abitante, alla qualificazione del sistema insediativo e dell'edilizia esistente tramite un insieme sistematico di opere anche di ristrutturazione urbanistica accompagnata anche da ampliamenti fino a

20% mq. di S.U. delle unità immobiliari prima casa previo convenzionamento alle condizioni di cui all'articolo 5 comma 9 delle presenti norme.

Art. 49 Ambiti della trasformazione: integrazione residenziale nelle Aree di Innesdimento Diffuso AIDSC

1. In queste aree, oltre a quanto previsto al precedente articolo 44, la nuova edificazione è ammessa solo per la realizzazione di prima casa come definita all'articolo 5, comma 9 delle presenti norme, secondo limiti e vincoli di seguito individuati, sempre che le aree non siano classificate di particolare pregio paesaggistico di tipo A2:

▪ Modalità di attuazione:

a) con piano attuativo di iniziativa privata e per concentrazione dell'edificato in prossimità di viabilità ed urbanizzazioni esistenti, anche in presenza di discontinuità ma contiguità delle aree inserite nel piano attuativo, purchè all'interno della stessa UTOE, con realizzazione di case mono o bifamiliari, alle seguenti condizioni:

▪ Definizione delle aree che concorrono alla definizione dell'indice tramite scorporo di quelle classificate PIME dal PAI;

▪ Cessione all'Amministrazione Comunale del 10% delle aree che hanno concorso alla determinazione dell'indice a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria; qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga essenziale la cessione per realizzazione di parcheggi e verde pubblico, isole ecologiche, fermate bus, allargamento delle sedi stradali si darà corso al pagamento degli oneri;

▪ Stabilimento di vincolo di pertinenzialità perpetua, da trascrivere nei registri immobiliari, prima del ritiro del permesso di costruire o altro titolo ad edificare, tra edificio e aree che hanno concorso alla formazione dell'edificabilità, dopo la cessione prevista all'AC.;

▪ Obbligo di stipulare convenzione o atto d'obbligo che impegna il richiedente a non cedere e a non mutare la destinazione d'uso dell'unità immobiliare realizzata, prima casa, ai sensi dell'articolo 5 comma 9;

Con apposito segno grafico (a seguito di osservazione della R.T.) nelle cartografie dell'RU sono individuate le aree che presentano particolari concentrazioni dell'edificato o significativi assetti morfologici, paesaggistici e ambientali (aree sature). Nel caso di intervento con modalità di attuazione di cui al presente articolo, al fine di mantenere le caratteristiche di tessuto aperto al territorio extraurbano, su tali aree non è possibile concentrare l'edificato, pur partecipando esse alla determinazione del potenziale edificatorio secondo indice, in base al principio perequativo.

b) con intervento diretto ~~con~~ su lotto individuati in cartografia alle seguenti condizioni:

▪ Cessione all'Amministrazione Comunale del 15% delle aree che hanno concorso alla determinazione dell'indice a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga essenziale la cessione per realizzazione di parcheggi e verde pubblico, isole ecologiche, fermate bus, allargamento delle sedi stradali, si darà corso al pagamento degli oneri;

▪ Stabilimento di vincolo di pertinenzialità perpetua tra edificio e aree che hanno concorso alla formazione dell'edificabilità, dopo la cessione prevista all'A.C.; vincolo da trascrivere nei registri immobiliari prima del ritiro del permesso di edificare o altro titolo ad edificare; comunque non sono computabili ai fini della determinazione dell'edificabilità le aree comprese nella distanza di 10 metri dal piede esterno dell'argine del corso d'acqua quando esistente, o dal ciglio di sponda in sua assenza;

▪ obbligo di stipulare convenzione o atto d'obbligo che impegna il richiedente a non cedere l'unità immobiliare realizzata e a non mutarne la destinazione d'uso, prima casa, ai sensi dell'art.5 comma 9;

2. In ambedue i casi di cui al comma 1.1 è fatto obbligo:

▪ di redigere e attuare in un triennio un piano di miglioramento ambientale finalizzato alla corretta regimazione delle acque, alla ordinaria coltivazione dei suoli, alla piantumazione di essenze tipiche locali, senza però costituire fondi chiusi;

▪ di non edificare nelle aree classificate PIME (Pericolosità Idraulica Molto Elevata) nel PAI approvato con DCR 13/2005, aree che non partecipano alla formazione dell'indice di edificabilità;

▪

3.I proprietari che, alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, non hanno diritto alla realizzazione di prima casa ai sensi dell'articolo 5 comma 9, possono cedere i diritti di costruzione inerenti la propria quota di proprietà ad altri proprietari di aree ricomprese nella classificazione AIDSC aventi diritto alla prima casa.

2. sono individuati i seguenti ambiti d'intervento:

4.1 ambito di Scaglieri sud/UTOE 13

- Interventi ammessi: nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza, 2 alloggi per 80 mq. SU. nell'intero ambito;

4.2 ambito di Acquaviva/UTOE 11

- Interventi ammessi: nuova costruzione;
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza, 1 alloggio per 80 mq. SU. nell'ambito della part. catastale 359 del foglio 1;

5.Nelle restanti aree già insediate sono ammessi solo ampliamenti per adeguamento igienico funzionale delle unità immobiliari residenziali prima casa esistenti fino ad un massimo di 15 mq. SU. per unità immobiliare, a condizione che gli interventi perseguano l'obiettivo della riqualificazione e ricucitura urbanistica ed architettonica dei prospetti soprattutto per quanto inerente le zone a diretto rapporto visuale con il mare, gli ampliamenti debbono comunque realizzarsi per costituire un insieme organico e funzionale con la struttura edilizia preesistente.

Art. 50 sistema insediativo, attrezzature d'interesse sovracomunale UTOE Golf Acquabona'

1. E' previsto il completamento a 18 buche dell'impianto da Golf, la realizzazione di servizi pertinenziali e complementari dell'impianto sportivo (club house, bar, ristorante, servizi igienici, palestra, etc), la realizzazione, a completamento, delle strutture ricettive esistenti; la realizzazione di percorsi naturalistici di uso pubblico, pedonali, ciclabili e ippici.

- Modalità di attuazione: piano attuativo di iniziativa privata corredato di piano paesaggistico e di valutazione d'incidenza dell'impianto in funzione della risorsa idrica necessaria, del recapito delle acque di scolo dell'area nei fossi afferenti l'oasi naturalistica delle Prade che ricomprende al suo interno un sito classificato SIR ai sensi della LRT. 56/2000, ovvero gestione biologica del green; il piano attuativo dovrà essere corredato di VAS e di VIA ai sensi dell'articolo 55 comma 2 del PS., verificare la fattibilità dell'opera in funzione del bacino di utenza potenziale, schedare il patrimonio edilizio esistente per consentire una valutazione di riutilizzazione dello stesso e dimostrare altresì l'indispensabilità della costruzione di nuovi edifici, valutazione dello stato e del valore naturalistico ed agricolo-produttivo delle aree;

- Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione 9 buche campo golf ed edifici di servizio, nuova costruzione RTA.;

- Destinazioni d'uso ammesse: servizi generali dell'attrezzatura sportiva compreso foresteria per il personale di servizio, locali ristoro, palestra, magazzini, servizi igienici, spogliatoi; struttura turistica ricettiva alberghiera e/o RTA.;

- Dimensionamento: previa dimostrazione di assenza o inutilizzabilità di patrimonio edilizio esistente, fino a 1500 mq. di SU. per servizi generali e complementari dell'attrezzatura sportiva, compreso foresteria per personale di servizio (massimo 150 mq. SU.), locali ristoro, palestra, magazzini; fino a 1000 mq. SU. per struttura turistica ricettiva alberghiera e/o RTA di cui almeno il 25% per attrezzature e servizi (reception, locali per la somministrazione di alimenti e bevande);

- Realizzazione obbligatoria di parcheggi pubblici in ragione di: 25 mq. ogni abitante insediabile e di 4 mq. ogni 10 mq. di superficie a servizi e ricettiva; di 1 mq. ogni 10 mq. di SU. di parcheggi pertinenziali ai sensi della legge 122/89 e comunque in ragione di un posto auto per unità immobiliare RTA;

- Realizzazione obbligatoria di spazi di verde pubblico in ragione di: 18 mq. ogni abitante insediabile e di 4 mq. ogni 10 mq. di spazi per servizi, locali ristoro, palestra, magazzini, da cedere all'Amministrazione Comunale o gestire in convenzione con questa;

- Realizzazione obbligatoria di unità immobiliari RTA non inferiori a 45 mq. di SU.;
- Cessione in proprietà o in diritto d'uso per non meno di 99 anni all'Amministrazione Comunale di percorsi pedonali, ciclabili o ippici, di aree verdi e per il tempo libero per non meno del 10% della superficie territoriale dell' UTOE individuata dal Piano Strutturale e di una connessa quota di parcheggi pubblici non inferiore a mq. 500, ovvero 25 posti auto;
- Impegno trascritto a non cedere le RTA a singoli proprietari per almeno 10 anni dalla loro agibilità;
- Stabilimento di vincolo di pertinenzialità perpetua tra insediamento RTA, esistente e di nuova costruzione prevista, e almeno 5 ettari di terreno circostante;
- Cronoprogramma delle trasformazioni ammesse secondo le seguenti priorità: **1-** ampliamento campo golf; **2-** realizzazione servizi generale dell'attrezzature sportiva; **3** – Struttura ricettiva/RTA; con obbligo di acquisizione dell'agibilità degli interventi di cui ai punti 1 e 2 prima dell'ottenimento del permesso ad edificare per quanto previsto dall'intervento di cui al punto 3;

Art. 51 La disciplina del territorio già destinato alle attività e funzioni artigianali o prevalentemente produttive

1. Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuate le aree destinate alle attività e funzioni produttive o prevalente produttive, ovvero:

- 1.1** Aree destinate alla portualità ed alle attività artigianali del settore nautico (costruzione, riparazione e manutenzione imbarcazioni o componenti delle imbarcazioni quali motori, vele ed altri apparati tecnologici), anche connesse alla gestione di ormeggi o strutture di portualità turistica, esposizione e vendita di imbarcazioni nuove ed usate, ricomprese nell'area destinata alla portualità e quindi al piano per le attività portuali commerciali e turistiche;
- 1.2** Aree destinate prevalentemente alle attività artigianali e produttive in genere, artigianali di servizio e alle relative connesse e complementari attività di vendita
- 1.3** Aree destinate prevalentemente alle attività commerciali e in subordine ad attività artigianali non inquinanti o rumorose;
- 1.4** Aree destinate ad insediamenti di attività produttive o di servizio alle attività produttive;
- 1.5** Aree ed edifici destinati alle attività turistiche;

2. Nelle aree di cui al comma 1.1

Gli interventi previsti dalla variante R.U. approvata con D.C.C. 58/2012

3. Nelle aree di cui al comma 1.2 sono ammessi:

3.1 Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione edilizia, con possibilità di incremento della SU. fino ad massimo del 25% di quella esistente, rispettando le vigenti norme per garantire la dotazione di aree di parcheggio e verde pubblico, oltre che di parcheggi pertinenziali; di ampliamento funzionale alla realizzazione di impianti igienico sanitari o tecnologici, o tettoie per non oltre il 25% della superficie libera, ferma restando la disponibilità di una superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie del lotto

3.1 Interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:

3.1.1 Superficie coperta massima non superiore al 50% della superficie del lotto.

3.1.2 Altezza massima degli edifici: \neq 10 metri fuori terra

3.1.3 Superficie utile massima: non superiore a 1,2 volte la superficie coperta massima

Modalità di attuazione: possibilità di presentare progetti unitari di ricomposizione fondiaria e paesaggistica che devono interessare una superficie territoriale di almeno \neq 3 ettari e produrre la realizzazione di nuove superfici di verde pubblico e parcheggi pubblici in ragione di almeno il 30% della ST

3.1.4 Nel caso di progetti unitari di ricomposizione fondiaria e paesaggistica di cui al precedente comma 3.2.4 è consentito raggiungere una altezza massima degli edifici pari a \neq 10 metri fuori terra, una superficie coperta massima non superiore al 60% del lotto, una superficie utile non superiore a 1.5 volte la superficie coperta massima, ferma restando la dotazione minima di parcheggi pertinenziali;

3.1.5 Destinazioni d'uso ammesse: artigianali, commerciali all'ingrosso, commerciali al dettaglio connesse a quella principale, per una superficie non superiore al 50% della superficie utile di ogni UI. esistente senza dare corso a fusioni o accorpamenti di diverse unità immobiliari esistenti; sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti; è ammesso il cambio di destinazione d'uso da attività commerciali esistenti

ad attività e di servizio come definite all'articolo 6 comma 2; è possibile conservare la destinazione d'uso residenziale esistente con esclusione nei casi di compresenza nell'edificio di industrie insalubri di tipo 1;

3.1.6 Ferme restando la destinazione d'uso in essere, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, ma non potranno essere realizzate unità immobiliari di S.U. inferiore a 270 mq. se l'edificio originario è di superficie superiore a 400 mq., con la possibilità fatta la suddivisione in unità da 270 mq., per la quota residua, la realizzazione di una eventuale unità di dimensione inferiore ma con un minimo di 100 mq., se l'edificio è di superficie superiore a 150 mq. e pari o inferiore a 400 mq. è consentito il frazionamento realizzando unità da 150 a 200 mq.

3.1.7 Nelle aree individuate con segno grafico dello stesso colore delle precedenti ma a tratteggio sono ammessi:

- Ambito A)-Via di Riondo est, Nuova edificazione per 500 mq. S.C. e altezza massima interna ~~8~~ 9. mt.
- Ambito B)-Via di Riondo ovest, Nuova edificazione per 2000 mq. S.C. e altezza massima interna 9. mt.
- Ambito C)-Carpani, Nuova edificazione per ~~1000~~ 750 mq. S.C. e altezza massima interna ~~8~~ 9. mt. oltre 250 mq. SU. con destinazione d'uso terziaria

3.2.1 l'area ricompresa tra la Strada provinciale, il fosso del Brunello ed il fosso di Riondo, l'area portuale estesa a margine del fosso della Madonnina, presenta caratteristiche di area mista, artigianale, commerciale e residenziale. In questa area, in attesa della messa in sicurezza da rischio idraulico, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia, adeguamento igienico funzionale, ristrutturazione urbanistica con riduzione della superficie coperta e di quella impermeabilizzata; i cambi di destinazione d'uso non sono ammessi. Realizzati gli interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico, tramite ~~piani~~ piani di recupero estesi almeno ad una superficie di 2,5 ettari, si potranno realizzare interventi di riqualificazione ambientale, insediativi e interventi di ristrutturazione urbanistica, che potranno comportare, per finalità di adeguamento igienico funzionale e sanitario, un incremento del 20% della SU esistente.

3.3 Per le unità immobiliari residenziali esistenti, con esclusione di quelle ricomprese nell'ambito di cui al comma 3.2.7 sono ammessi interventi:

- di ampliamento fino al raggiungimento di 90 mq. SU. per quelle di dimensione inferiore a 75 mq.;
- di adeguamento igienico funzionale con ampliamento fino a raggiungere una SU pari a 110 mq. di SU. per le unità immobiliari esistenti di superficie superiore a 75 mq.;

4. nelle aree di cui al comma 1.3 sono ammessi:

4.1 interventi di rigenerazione urbana anche tramite ristrutturazione urbanistica con possibilità di incremento della S.U. del 20% per attività della piccola distribuzione commerciale e per la realizzazione di servizi complementari quali distribuzione di giornali, di sigarette, di carburanti in forma automatica;

4.2 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica per definire una diversa organizzazione planivolumetrica e architettonica dell'insediamento, ferma restando la SU. esistente incrementata fino ad un massimo del 10% per la realizzazione di magazzini, servizi igienici, servizi tecnologici a condizione di incrementare la superficie di parcheggio ai sensi della LR 28/99 e migliorare complessivamente la qualità dell'ambiente

4.3 Interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:

4.3.1 Superficie coperta massima: non superiore al 50% della superficie del lotto

4.3.2 Altezza massima degli edifici: non superiore a ~~7,5~~ 9 metri fuori terra

4.3.3 Superficie utile massima: non superiore a 1,2 volte la superficie coperta massima

4.3.4 Possibilità di presentare progetti unitari di ricomposizione fondiaria e paesaggistica che devono interessare una superficie territoriale di almeno 5 ettari e produrre la realizzazione di nuove superfici di verde pubblico e parcheggi pubblici in ragione del 30% della ST

4.3.5 Nel caso di progetti unitari di ricomposizione fondiaria e paesaggistica di cui al precedente comma 4.3.4 è consentito raggiungere una altezza massima pari a ~~8~~ 9 metri fuori terra, superficie utile massima pari a 1.5 volte la superficie coperta massima, una superficie coperta massima non superiore al 55% del lotto, ferma restando la dotazione minima di parcheggi pertinenziali;

4.3.6 Destinazioni d'uso ammesse: commerciali al dettaglio, commerciali all'ingrosso, artigianali per una superficie non superiore al 30% della superficie utile di ogni edificio, fatte salve quelle esistenti;

5. nelle aree di cui al comma 1.4 sono ammessi:

5.1 Insediamenti di attività produttive o di servizio alle attività produttive ovvero: piazzali sosta protetta camion, aree per attività di pratica ed esami delle scuole guida, aree per lo smaltimento di beni con esclusione RSU, aree per riallocare attività artigianali attualmente in sede incompatibile nel centro storico o altra parte del territorio sempre che non determinino impatti negativi sull'ambiente ed il

paesaggio, servizi alla persona , centro di primo soccorso, uffici di consulenza tecnica, laboratori specialistici e di ricerca;

5.2 Modalità di attuazione degli interventi: piano attuativo di iniziativa pubblica o privata (PIP ai sensi dell'art. 27 della legge 865/1981) ;

5.3 Dimensione massima ammessa: 1700 S.C.;

5.4 Ulteriori disposizioni: preventiva bonifica e sistemazione ambientale dell'area con realizzazione di una fascia di verde e parcheggi non inferiore a 25 metri di profondità sul fronte della strada provinciale;

6. nelle aree di cui al comma 1.5 sono ammessi:

6.1 Interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento funzionale ai sensi dei successivi articoli 53, 54, 55, 56, 57, 58;

6.2 Gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza incremento delle unità di ricezione (camere) sono ammessi in tutte le strutture alberghiere esistenti;

6.3 Gli interventi di ampliamento, anche connessi ad interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento delle unità di ricezione, sono ammessi in tutte le strutture esistenti solo per la realizzazione di attrezzature complementari dell'attività ricettiva, ovvero: locali bar, sala ritrovo, piano bar, sala fitness, sauna, palestra, attrezzature e servizi similari, compresi ampliamenti finalizzati a garantire funzionalità ed il rispetto delle condizioni igienico sanitarie necessarie per cucine e servizi igienici;

6.4 Gli interventi di cui al comma 6.3 sono ammessi, preferibilmente in altezza, a condizione di realizzare la necessaria quota di parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89 e di cedere al comune la quota integrativa di aree di parcheggio e verde pubblico pari a 80 mq. ogni 100 mq. di SU., il mantenimento di una quota di superficie permeabile pari almeno il 30% di quella del lotto;

6.5 Per i campeggi, ed i villaggi turistici in attesa della definizione di una normativa integrata a livello comprensoriale, sono ammessi: l'adeguamento igienico sanitario e funzionale delle strutture di servizio (servizi igienici, bar, spaccio, servizi generali di soggiorno, parcheggi), la realizzazione di attrezzature complementari quali attrezzature sportive, piscine ai sensi dell'articolo 69; l'installazione di unità di ricettività non permanentemente ancorate al suolo ai sensi e nei limiti della LR. 42/2000, l'ampliamento dimensionale delle singole piazzole (pari al minimo di 1,5 volte la superficie della struttura installata) senza incremento della ricettività massima ammessa ;

6.6 Norme di maggior dettaglio sono definite ai successivi articoli 53, 54 55, 56, 57, 58;

7. In tutte le aree impregiudicata la quota di superficie impermeabile pari al 25% della superficie del lotto è ammessa la realizzazione di tettoie aperte almeno su tre lati per una superficie non superiore al 20% della superficie fondiaria al fine di riparare automezzi o macchinari;

Art. 52 La disciplina del territorio per nuovi insediamenti di attività artigianali e funzioni produttive o prevalentemente produttive (ORTI ALTI)

1. Le aree così classificate sono destinate alle attività artigianali e di commercio connesso ad attività di magazzinaggio e commercio all'ingrosso.

2. Modalità di attuazione degli interventi: piano attuativo di iniziativa privata con procedura di perequazione tra tutti i proprietari aventi diritto al fine di garantire la realizzazione dell'intervento, l'utilizzazione degli edifici realizzabili da parte di proprietari se esercenti attività artigianali e di commercio connesso alle attività di magazzinaggio, La realizzazione degli standard urbanistici di verde e parcheggi per una superficie non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'ambito.

3. Disposizioni particolari per la redazione del piano attuativo:

3.1

3.2 Superficie coperta massima dei nuovi insediamenti: 1500 mq.

3.3 Altezza massima: 7,5 mt.;

3.4 Dimensione minima della superficie coperta di ogni unità produttiva 250 mq.;

4. Modalità di attuazione: piano attuativo di iniziativa privata.

4.1 Destinazioni d'uso ammesse: attività artigianali, commerciali all'ingrosso, magazzinaggio, magazzinaggio all'aperto di materiali ed attrezzature edilizie e di mezzi da cantiere; commerciali al

dettaglio, connesse all'attività principale, per una superficie non superiore al 30% della superficie utile di ogni edificio;

4.2 Assegnazione, ovvero obbligo di cessione degli edifici, in via prioritaria ad attività giudicate improprie o in contrasto con il contesto nella loro attuale collocazione;

4.3 Cessione obbligatoria gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area indicata nella scheda norma per realizzare verde pubblico, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e, per le attività commerciali, del contributo per il costo di costruzione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a carico dei soggetti precedenti;

4.4 Accesso dalla strada provinciale con realizzazione di rotatoria;

4.5 Viabilità di accesso composta da fascia alberata e marciapiede per ogni lato di larghezza non inferiore a 2.5 metri, sezione stradale pari a mt. 7.50;

Art. 52 BIS La disciplina del territorio per nuovi insediamenti di attività artigianali - ambito degli Orti - Madonna

1. Le aree così individuate sono destinate ad attività artigianali, di esposizione e commercio connesso ad attività espositiva.

2. Modalità di attuazione degli interventi: piano attuativo di iniziativa privata con procedura di perequazione tra tutti i proprietari aventi diritto al fine di garantire la realizzazione dell'intervento.

3. Disposizioni particolari per la redazione del piano attuativo:

3.1 Scorporo dall'area, profonda 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine lungo i fossi Carpani e Madonna da destinare a verde e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale ad integrazione degli oneri di urbanizzazione;

3.2 Superficie coperta massima dei nuovi insediamenti: 1500 mq.;

3.3 Altezza massima: 9 mt.;

3.4 Dimensione minima della superficie coperta di ogni unità del comparto b) 250 mq.;

3.5 realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a carico dei soggetti precedenti;

3.6 Unico accesso dalla viabilità provinciale Portoferraio – Procchio attraverso comparto destinato ad attrezzature e servizi con uscita in prossimità del bivio le Foci con realizzazione rotatoria a carico dei precedenti;

3.7 Viabilità interna di sezione pari a mt. 7.50 oltre marciapiede su almeno un lato di larghezza non inferiore a 1.5 mt., piantumazione di alberature di alto fusto almeno su di un lato della viabilità interna su sedime permeabile largo almeno 1.5 mt.;

3.8 Parcheggi pubblici in ragione di 20 mq. ogni 100 mq. di SU. oltre parcheggi pertinenziali;

Art. 52 TER La disciplina del territorio per nuovi insediamenti di impianti distribuzione carburanti

1. Le aree così individuate con specifico segno grafico sono destinate ad impianti distribuzione carburanti come definiti all'articolo della LRT.

2. Modalità di attuazione degli interventi: permesso a costruire convenzionato per garantire la rilocalizzazione di impianti classificati come incompatibili ovvero di quelli posti in: Piazza Citi Q8, Via Carpani Q8., Via Carpani ENI ;

3. Disposizioni particolari:

- 3.1** l'area di pertinenza dell'impianto non può essere superiore a 2500 mq.;
- 3.2** edificabilità: quella ammessa dalla LRT.
- 3.3** superficie coperta massima 40%;
- 3.4** altezza massima delle tettoie: 6.00 mt.;
- 3.5** piantumazione siepe continua e un albero di alto fusto ogni 7,5 metri lungo i lati del perimetro dell'area con esclusione di quello fronte strada;
- 3.6** viabilità interna in cemento industriale o porfido cementato con obbligo di realizzazione di impermeabilizzazione sotto pavimento al fine di evitare percolamento di inquinanti;
- 3.7** realizzazione di un marciapiede di larghezza 1,50 metri lungo il bordo strada;

Art. 53 La disciplina delle attività ricettive alberghiere

- 1.** In conformità al Piano Strutturale nuove strutture ricettive e l'incremento di ricettività, fatto salvo quanto previsto dallo stesso PS., saranno eventualmente individuate solo a seguito di specifico piano di settore da coordinare a livello comprensoriale in conformità all'atto di programmazione strategica o cosiddetto "piano strutturale unico".
- 2.** Il Regolamento Urbanistico assumendo la ricettività alberghiera esistente come contingente massimo ammissibile, oltre a quanto previsto ai successivi commi, previa approvazione di piano di recupero, anche in variante allo stesso Regolamento Urbanistico, può consentire la riallocazione di ricettività derivante da eventuali cessazioni di attività nelle UTOE indicate dal PS.
- 3.** Il Regolamento Urbanistico stabilisce, al successivo articolo 54, adeguamenti dimensionali di strutture che non dispongono di un numero di unità ricettive sufficienti a garantire un ottimale rapporto tra ricavi e costi gestionali, l'intervento, unitamente a quelli consentiti ai sensi dell'articolo 55, è condizionato dalla presentazione ed approvazione di uno specifico piano di sviluppo aziendale.
- 4.** L'incremento di camere e posti letto che si realizzerà in attuazione del comma 3 verrà computata nel massimo incremento ricettivo definito dal Piano Strutturale e detratta dall'incremento medesimo in sede di formazione di piano di settore di cui al comma 1.
- 5.** Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale, che comprendono anche quelli finalizzati all'ampliamento delle singole camere in relazione alle specifiche categorie, ovvero fino a raggiungere le seguenti superfici minime, fatta salva l'applicazione dell'articolo 13 della LRT.14/05 che ha introdotto l'art. 34 bis nella LRT.42/00:
 - Mq. 14 + bagno per camera doppia in categoria tre stelle o inferiore
 - Mq. 20 + bagno per camera doppia in categoria quattro stelle
 - Mq. 24 + bagno per camera doppia in categoria cinque stelle o lusso
 Per ogni tipologia di albergo è ammessa la realizzazione di suite, nell'ambito della S.U. esistente, preferibilmente per la trasformazione di camere esistenti a tre o quattro posti letto. Sono escluse dal calcolo delle superfici della camera le superfici del bagno e quelle afferenti il disimpegno d'ingresso e di accesso, qualora separati con serramenti, purchè di superficie complessiva non superiore a 12 mq..
- 6.** Gli interventi edilizi ammessi dal presente articolo e dai successivi articoli 54 e 55 sono consentiti a condizione di garantire la necessaria dotazione di verde e parcheggi pubblici come previsto dal DM 1444/1968, tenuto conto che le aree di cui trattasi sono assimilate a zone B. Devono essere rispettate le vigenti norme urbanistiche in materia di distanze dai confini, tra edifici e superfici finestrate.
- 7.** Dalla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, o sue varianti relative agli articoli 54, 55, 56, 57, 58 e 58bis, e comunque per 10 anni a seguito della realizzazione degli interventi ammessi al presente articolo e agli articoli 54 e 55, non è ammesso cambio di destinazione d'uso delle strutture alberghiere individuate. Con il presente Regolamento Urbanistico sono tuttavia autorizzati i cambi d'uso da alberghiero a residenziale delle seguenti strutture: Hotel Nobel, Hotel Massimo, Hotel Touring. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso, oltre che con la corresponsione degli oneri di urbanizzazione a condizione di cedere all'Amministrazione comunale un alloggio ogni 10 o 1 in affitto ogni 7 per 12 anni;

per i rimanenti, se superiori a 5 e inferiori a 10 si dovrà riconoscere all'Amministrazione Comunale un contributo perequativo straordinario da destinare all'acquisto, realizzazione o ristrutturazione di alloggi ERP pari a 30.000 euro; analogamente si procederà in caso di realizzazione di un numero complessivo di alloggi inferiore a 10;

8. Gli interventi di cui ai commi 3, 5, 6, debbono essere obbligatoriamente realizzati con tecniche, metodiche e materiali di bioarchitettura.

9. Gli interventi che prevedono l'incremento della ricettività ai sensi dell'articolo 54, ancorchè per mero adeguamento economico – funzionale, ai sensi dell'articolo 24 del PS., sono ammessi in ragione di un piano di sviluppo aziendale ed occupazionale avente valore di piano attuativo in quanto approvato dal Consiglio Comunale e completato con sottoscrizione di specifica convenzione che vincola la destinazione d'uso degli immobili per 10 anni a partire dalla data di agibilità della struttura a seguito della realizzazione degli interventi, come disposto dall'articolo 24 del PS.. Il piano di sviluppo aziendale ed occupazionale dovrà contenere anche specifici elaborati con i quali si dia esplicitamente conto degli interventi finalizzati all'inserimento ambientale e paesaggistico delle strutture, con particolare riferimento alla qualificazione ed all'incremento degli apparati vegetazionali Sono escluse dal calcolo delle superfici della camera le superfici del bagno e quelle afferenti il disimpegno d'ingresso e di accesso, qualora separati con serramenti, purchè di superficie complessiva non superiore a 12 mq..

Art. 54 La disciplina delle attività ricettive alberghiere - incremento economico-funzionale della ricettività

1. Fermo restando quanto definito al comma 2 dell'articolo 53, l'ampliamento delle strutture ricettive alberghiere per realizzare nuove unità di ricezione (camere) è ammissibile:

1.1. Per strutture che dispongono di meno di 25 camere e fino al raggiungimento della dotazione di 28 camere, qualora l'incremento di camere non sia superiore al 40% delle camere esistenti;

1.2 Per le strutture che dispongono di più di 28 e di meno di 40 camere l'incremento è ammesso per non oltre il 15% delle unità ricettive autorizzate al momento dell'adozione del presente Regolamento urbanistico e comunque fino ad un massimo di 45 camere;

1.3 Per le strutture che possiedono oltre 45 camere non sono ammessi incrementi di ricettività, ovvero tali incrementi saranno eventualmente dimensionati nell'ambito del piano previsto al comma 1 del precedente articolo 53;

2. Gli ampliamenti di cui al precedente comma 1 sono ammessi a condizione che:

2.1 Le strutture ricettive che vengono ampliate si impegnino convenzionalmente per 10 anni a rimanere aperte per un periodo non inferiore a 7 mesi per ogni anno;

2.2 Garantiscano la realizzazione e cessione gratuita al comune di aree di parcheggio e verde pubblico come previsto dall DM 1444/1968 tenuto conto che le aree di cui trattasi sono assimilate a zone B. Qualora sia accertata l'impossibilità di realizzare parcheggi pertinenziali e pubblici, è ammesso il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale";

Art. 55 La disciplina delle attività ricettive alberghiere – incremento e qualificazione delle attrezzature complementari

1. Fermo restando quanto definito al precedente articolo 54 è ammissibile l'ampliamento delle strutture ricettive alberghiere per realizzare attrezzature complementari quali sale bar e ritrovo, piano bar, saune, spa, sale proiezioni o meeting, sala fitness, nuove strutture di reception.

2. Gli ampliamenti sono ammessi fino alla dimensione massima fissata dal rapporto da un indice espresso in mq. per ospite, ovvero:

▪ 2.1 Aree comuni

- Hall: 1 mq. per ospite con un minimo di 30 mq.;
 - Food e beverage: 2.4 mq. per ospite con un minimo di 50 mq.;
 - Sala bar/cocktail: 1,5 mq. per ospite con un minimo di 30 mq.;
 - Sala riunioni o meeting: 1,5 mq. per ospite con un minimo di 50 mq.;
 - Sala fitness o spa: 3 mq. per ospite con un minimo di 50 mq.;
 - Servizi igienici delle suddette aree comuni in ragione di 1 servizio igienico per sesso, oltre ad uno per portatore di handicap in presenza del minimo di superficie sopra individuata e fino a tre servizi per sesso e portatore di handicap per superfici superiori;
 - Sono esclusi dal computo delle superfici di cui sopra: vani scala, ascensori; vano d'ingresso per una superficie non superiore a 18 mq.; corridoi – spazi di connessione per una lunghezza non superiore a metri lineari 75 a piano; servizi igienici annessi esclusivamente a sale fitness e/o sale riunioni/meeting dimensionati come al comma 2.1, tali superfici e volumi contribuiscono alla determinazione della volumetria ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per il costo di costruzione, in caso di cambio di destinazione d'uso dell'immobile non potranno tuttavia essere recuperati;
 - Qualora le strutture ricettive intendano specializzarsi nel turismo congressuale o del benessere e tale elemento sia chiaramente definito nel piano di sviluppo aziendale ed occupazionale, le dimensioni massime consentite della sala riunioni o meeting e della sala fitness o spa saranno stabilite sulla base dei suddetti indici, incrementabili del 40% per alberghi a 4 o 5 stelle e del 25% per alberghi di classificazione inferiore.
 - Qualora le strutture ricettive intendano specializzarsi nel turismo del benessere e tale elemento sia chiaramente definito nel piano di sviluppo aziendale ed occupazionale, le dimensioni massime consentite della piscina potranno superare i limiti individuati dal presente R.U., a condizione che si tratti di piscine di acqua di mare. Analogamente si procede per le piscine specificatamente destinate ai bambini aventi profondità non superiore a 60 cm.
- Sono aggregabili e diversamente articolabili le superfici derivate per Hall, Food e beverage, Sala bar/cocktail;

2.2 Servizi

- Magazzini di ogni ordine e genere: 2 mq. per ospite;
- Preparazione pasti, cucina: 1,5 mq. per ospite;
- dispensa, 0,50 mq. per ospite;
- spogliatoi e servizi igienici personale, 0,5 mq. per ospite;
- Lavanderia, pulizia: 0,5 mq. per ospite;
- Foresteria personale per non oltre 90 mq. SU. ogni 30 camere con un minimo di 75 mq. per numero di camere=superiore la dimensione della foresteria sarà individuata per interpolazione lineare, l'indice di cui sopra è incrementato del 15% per alberghi classificati 5 stelle;
- Uffici 0.3 mq., con una dimensione minima consentita di 20 mq per gli alberghi minori;

2.3 Incremento degli indici del 10% per strutture con oltre 70 camere.

2.4 Incremento degli indici del 20% per strutture classificate di lusso o extralusso.

2.5 Qualora le attrezzature ed i servizi previsti al precedente comma 2.1 e 2.2 siano già presenti nelle strutture alberghiere, la quota esistente concorre all'indice.

- Sono aggregabili e diversamente articolabili le superfici derivate per: Preparazione pasti, cucina e dispensa; Magazzini e lavanderia;

3. Gli ampliamenti ammessi dovranno comunque consentire di rispettare la quota di aree libere permeabili, di realizzare parcheggi pertinenziali aggiuntivi in ragione dello standard di 40 mq. ogni 100 mq. SU.

4. Gli ampliamenti ammessi dovranno essere realizzati con tecniche e metodiche di bioarchitettura.

5. Gli ampliamenti ammessi qualora connessi ad interventi di ristrutturazione non potranno dare origine all'incremento di unità di ricezione e la SU. aggiunta non potrà essere trasformata per realizzare nuove unità ricettive per almeno 10 anni.

6. Le trasformazioni previste ai commi precedenti sono assentibili solo tramite contestuale presentazione ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di piano decennale di sviluppo aziendale e occupazionale che assuma come obiettivo particolare la destagionalizzazione dell'attività. Gli ampliamenti verranno concessi solo in presenza di precisi interventi di miglioramento qualitativo, di risparmio energetico delle strutture e della qualità delle camere e dei servizi. Il piano di sviluppo aziendale ed occupazionale dovrà contenere anche specifici elaborati con i quali si dia esplicitamente conto degli interventi finalizzati all'inserimento ambientale e paesaggistico delle strutture, con particolare riferimento alla qualificazione ed all'incremento degli apparati vegetazionali.

Art. 56 La disciplina delle attività ricettive ~~extra~~ alberghiere - RTA

1. Le RTA sono strutture alberghiere caratterizzate da particolare dotazione di servizi ai sensi dell'articolo della LRT 42/2000. Nelle aree destinate alla realizzazione di strutture alberghiere è ammessa la realizzazione di RTA solo alle condizioni di cui ai commi successivi.

2. Per le RTA esistenti sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza incremento di unità ricettive e di ricettività totale.

3. Per le RTA esistenti sono tuttavia ammessi interventi una tantum finalizzati alla realizzazione di strutture integrative e complementari fino ad un massimo di 100 mq. di SU.

4. Sono sempre ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di strutture integrative e complementari del tipo impianti sportivi all'aperto e piscine ai sensi dell'articolo 69.

5. Gli ampliamenti ammessi dovranno comunque consentire di rispettare la quota di aree libere permeabili, di realizzare parcheggi pertinenziali aggiuntivi ed aree di verde in ragione di 80 mq. ogni 100 mq. di SU. aggiunta, nel rispetto dello standard necessario per l'unità ricettiva nel suo complesso.

6. E' ammessa la trasformazione di RTA in alberghi mantenendo la ricettività autorizzata.

7. E' ammessa la trasformazione parziale di alberghi in RTA, ma solo qualora la ricettività RTA sia inferiore al 30% della ricettività complessiva della struttura alberghiera; l'intervento è ammesso fino ad una percentuale del 40% se realizzata come adeguamento economico – funzionale di una struttura ricettiva esistente ai sensi del precedente articolo 54.

8. Le trasformazioni previste ai commi precedenti sono assentibili solo tramite contestuale presentazione ed approvazione dal parte dell'Amministrazione Comunale di piano aziendale e di sviluppo occupazionale decennale.

Art. 57 La disciplina delle attività ricettive extra - alberghiere – campeggi

1. La capacità ricettiva di campeggi e villaggi turistici è confermata; tuttavia in presenza di trasformazioni che tendono a consolidare forme insediative che comportano trasformazione permanente dei suoli, forme stabili di urbanizzazione per consentire l'installazione di strutture non permanentemente ancorate al suolo, si dovrà procedere ad una riduzione della capacità ricettiva in ragione del 5 % quando trattasi di strutture con meno di 100 piazzole complessive e del 10% quando trattasi di strutture con più di 100 piazzole complessive. Qualora si voglia trasformare un campeggio in villaggio turistico, la ricettività con strutture messe a disposizione dal gestore, fino al 60% di quella totale della struttura, deve realizzarsi comunque con manufatti non permanentemente ancorati al suolo, e con la riduzione della ricettività di un ulteriore 5% quando trattasi di strutture con meno di 100 piazzole complessive e di un ulteriore 10% quando trattasi di strutture con più di 100 piazzole complessive

2. Fermo restando quanto definito al precedente comma non è ammissibile l'incremento della ricettività in atto alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.

3. E' ammissibile la realizzazione di nuove strutture integrative e di servizio, preferibilmente in ampliamento in superficie o in altezza di quelle esistenti, fino a raggiungere un indice di **2** mq. per ogni ospite ammesso per i primi 300 ospiti, un indice di 1 mq. per ogni ospite ammesso oltre i primi 300 ospiti; le superfici ammissibili ai sensi del comma 2 sono aggiuntive rispetto a quelle realizzate o realizzabili in attuazione della vigente legislazione regionale per quanto inerente il soddisfacimento dei requisiti obbligatori previsti; nella contabilità è compresa la superficie esistente legittima. E' ammessa anche la realizzazione di una foresteria per i dipendenti in ragione di 90 mq. ogni 30 piazzole;

4. E' ammissibile la realizzazione di strutture a carattere temporaneo non permanentemente infisse al suolo in sostituzione di ricettività ammessa con mezzi propri degli ospiti alle seguenti condizioni:

- Le strutture installate possono permanere solo fino alla cessazione definitiva dell'attività;
- L'installazione deve comportare la riduzione della ricettività nei modi di cui al comma 1;
- L'installazione di tali strutture è ammessa a condizione che queste siano staccate dal suolo almeno 30 cm., corredate di ruote e sostenute da strutture integrative a palafitta appoggiate al suolo o connesse a questo su plinti prefabbricati non permanentemente infissi nel suolo o sottosuolo;
- L'installazione delle strutture è ammessa a condizione che la superficie coperta delle stesse (casa mobile, eventuale porticato) non sia superiore al 50% della superficie della piazzola di riferimento; in ogni piazzola è consentita l'installazione di una sola struttura fatto salvo il caso di piazzole di superficie superiore a 100 mq. ove è consentita l'installazione di 2 strutture; La realizzazione di strutture comporta corresponsione degli oneri di urbanizzazione; ed il versamento della quota inerente il costo di costruzione in conformità alla normativa vigente; consentita l'installazione di una sola struttura fatto salvo il caso di piazzole di superficie superiore a 100 mq. ove è consentita l'installazione di 2 strutture;
- La realizzazione di strutture comporta corresponsione degli oneri di urbanizzazione; ed il versamento della quota inerente il costo di costruzione in conformità alla normativa vigente;
- Per la realizzazione delle suddette strutture e delle necessarie reti distributive si dovrà garantire la permeabilità del terreno;
- Le trasformazioni previste ai commi precedenti sono assentibili solo tramite presentazione all'Amministrazione Comunale ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della stessa di piano aziendale e di sviluppo occupazionale decennale;

5. Sono sempre ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di strutture integrative e complementari, del tipo impianti sportivi all'aperto e piscine realizzate ai sensi dell'art.69.

6. Gli ampliamenti ammessi dovranno comunque consentire di rispettare la quota di aree libere permeabili, di realizzare parcheggi pertinenziali e verde aggiuntivi, pari allo standard di 80 mq. ogni 100 mq. di SU.

Art. 58 La disciplina delle attività ricettive extra - alberghiere – villaggi turistici, residences, ostelli, CAV

1. Per le strutture esistenti sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia, adeguamento igienico e funzionale senza incremento di unità ricettive e di ricettività totale.

2. Per le strutture esistenti sono tuttavia ammessi interventi una tantum finalizzati alla realizzazione di strutture integrative e complementari fino ad un massimo di 100 mq. di SU.

3. Sono sempre ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di strutture integrative e complementari del tipo impianti sportivi all'aperto e piscine realizzate ai sensi dell'art.69. Gli ampliamenti ammessi dovranno comunque consentire di rispettare la quota di aree libere permeabili, di realizzare parcheggi pertinenziali e verde aggiuntivi pari allo standard di 80 mq. ogni 100 mq. di SU.

- 4.** E' ammessa la trasformazione dei villaggi turistici e dei residence esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico in strutture ricettive classificate come alberghi a condizione:
- Di ridurre la ricettività ammessa del 25%
 - Di realizzare i parcheggi pertinenziali necessari in ragione di 40 mq. ogni 100 mq. di SU, ovvero.
 - Di non ridurre sotto la quota del 50% la dimensione delle aree permeabili
- 5.** Gli interventi ammessi ai sensi del comma 2 del presente articolo sono assoggettati alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del corrispettivo connesso al costo di costruzione.
- 6.** Gli interventi ammessi ai sensi del comma 3 sono assoggettati solo alla corresponsione del corrispettivo correlato al costo di costruzione.
- 7.** Le trasformazioni previste ai commi precedenti sono assentibili solo tramite contestuale presentazione ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di piano aziendale e di sviluppo occupazionale decennale.

Art. 58 bis Disciplina delle altre attività turistiche: terme, ristoranti, bar e pubblici esercizi in genere

- 1.** Sono individuate come attività connesse e complementari a quella turistico-ricettiva le attività termali, di ristorazione o di pubblico esercizio e per queste attività sono ammessi gli interventi di cui ai commi seguenti;
- 2.** attività termali: interventi di adeguamento igienico e funzionale, e, previo piano di recupero e riqualificazione, interventi di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento finalizzati alla realizzazione di aree comuni ovvero:
- Hall, food e beverage, sala bar, cocktail: fino ad un massimo di 250 mq. SU. al netto di corridoi, disimpegni, servizi igienici;
 - Magazzini di ogni ordine e genere, lavanderia, pulizia, dispensa, preparazione pasti fino ad un massimo di 150 mq. S.U.; oltre spogliatoi e servizi igienici personale, fino ad un massimo di 30 mq. SU.
 - Sala fitness o spa, centro riabilitativo fino ad un massimo di 600 mq. S.U.; oltre spogliatoi e servizi igienici personale, fino ad un massimo di 50 mq. SU; sono esclusi dal computo delle superfici di cui sopra: corridoi e disimpegni per una lunghezza non superiore a metri lineari 75 a piano; tali superfici e volumi contribuiscono alla determinazione della volumetria ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per il costo di costruzione, in caso di cambio di destinazione d'uso dell'immobile non potranno tuttavia essere recuperati;
 - La SU. funzionali alle cure termali possono essere incrementate per adeguamento igienico funzionale;
 - Le piscine coperte o scoperte e gli spazi afferenti non concorrono alla definizione della S.U.
 - La SC. Complessiva dell'insediamento non potrà avere dimensione superiore al 40% della superficie del lotto individuato allo stato attuale
- 3.** gli interventi di cui al comma 2 sono subordinati alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico, alla approvazione di piano di recupero e contestuale variante all'R.U.
- 4.** attività di ristorazione o pubblico esercizio: interventi di adeguamento igienico - sanitario e funzionale per quanto non in contrasto con norme inerenti distanze dai confini, da altri edifici e pareti finestrate e con i disposti degli articoli 141 e 142 della LRT. 66/2011 per non oltre il 15% della S.U. esistente; uso del suolo pubblico temporaneo o permanente secondo normativa di specifico regolamento d'uso e concessione del suolo pubblico; realizzazione di foresteria per il personale addetto per le attività che impiegano oltre 10 unità lavorative dipendenti esclusi gli addetti appartamenti al nucleo familiare del gestore, in ragione di 90 mq. SU. ogni 15 dipendenti non residenti all'isola d'Elba. Tali realizzazione sono assoggettate a vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto; qualora da strumenti urbanistici ulteriori siano ammessi interventi diversi che comportino il cambio di destinazione d'uso tali superfici non potranno essere riutilizzate ai fini della trasformazione eventualmente possibile.

Art. 59 Disciplina del territorio destinato alla portualità commerciale e turistica, sottozona portuale

Sostituito dalla variante R.U. approvata con D.C.C. 58/2012.

Art. 60 Disciplina del territorio rurale – aree di prevalente o esclusiva funzione agricola

1. Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuate le aree classificate ad esclusiva o prevalente funzione agricola in funzione delle destinazioni d'uso prevalenti, delle specifiche individuazioni e definizioni, anche invarianze, del Piano Strutturale, di ambiti di particolare valore paesaggistico, storico-documentario, produttivo o di particolare capacità produttiva.

2. Nelle aree così classificate, in attesa di specifico piano di zona anche in variante al presente RU, sono ammessi solo gli interventi di cui al Titolo IV, Capo III, articoli da 39 a 47, della LR. 1/05 con le specifiche di seguito indicate.

2.1 Gli interventi previsti al comma 1, 2, 3 dell'art. 43 della LR 1/05 se non interessano patrimonio edilizio esistente individuato ai sensi dell'art. 32, si attuano senza fare ricorso al programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.

2.2 Gli interventi previsti all'articolo 41 della LR 1/05 si attuano tramite programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale che ha valore di piano attuativo, qualora gli interventi abbiano una consistenza volumetrica, calcolata come da articolo 5 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, superiore ai limiti sotto riportati:

- mc. 600 per edifici con destinazione di residenza rurale;
- mq. 600 SU. per edifici con destinazione diversa da quella di residenza rurale, ovvero per edifici con destinazione annesso agricolo;
- gli interventi edilizi debbono comunque essere finalizzati al riassetto delle edificazioni agrarie, reinterpretando le invarianze costruttive e tipologiche locali per adattarle a funzioni e contesti attuali;
- per le attività di allevamento è prescritta la verifica di compatibilità tra numero di capi allevati e dimensione della superficie disponibile per il pascolo al di là della diretta disponibilità di coltivazioni finalizzate all'alimentazione animale; stalle ed altre attrezzature sono invece dimensionate in funzione del numero di capi dell'allevamento.

▪ in tutti gli altri casi, sia in caso di interventi edilizi, che di interventi finalizzati all'autonomia energetica dell'azienda, il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale non ha valore di piano attuativo;

2.3 Ai fini della tutela dei caratteri dei territori e dei paesaggi sono escluse nuove costruzioni nelle aree ricomprese nel sistema territoriale dei Crinali – sub Sistema Parco dei Crinali definito dal PS, all'interno del PNAT; in generale sono da escludere edifici posti in posizione di crinale o cacuminale. Ogni nuova realizzazione dovrà comunque essere accompagnata da una specifica valutazione di inserimento paesaggistico e da interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica (realizzazione viale alberati, inserimento di elementi tradizionali dell'insediamento rurale come gli orti spagnoli o degli agrumi, ed interventi assimilabili).

2.4 Ai fini della tutela dei caratteri dei territori e dei paesaggi, dell'ambiente, tutti i nuovi edifici rurali dovranno essere realizzati secondo le vigenti disposizioni in materia di bioarchitettura, mentre dal punto di vista morfologico dovranno perseguire una reinterpretazione attualizzata delle tradizionali forme dell'architettura rurale locale, ancorché arricchita da ricorso a materiali innovativi e tecnologicamente avanzati; la dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa rurale di nuova costruzione deve comunque avere consistenza volumetrica, calcolata conformemente all'articolo 5 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, inferiore o pari a mc. 300.

2.5 E' vietato il cambio di destinazione d'uso agricolo per i fabbricati realizzati ai sensi dell'articolo 41 comma 6 della LRT.1/05; altresì, ai sensi 42 della LRT.1/05 la destinazione d'uso di residenza rurale conseguente ad interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con ampliamento non può essere mutata per i 20 anni successivi al rilascio di agibilità della medesima; per i fabbricati agricoli realizzati antecedentemente alla entrata in vigore dell'articolo 41 comma 6 della LRT.1/05 il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo per la trasformazione in edifici o unità immobiliari esistenti di tipo residenziale agricolo.

2.6 Annessi agricoli di servizio per le attività agricole esercitate da soggetti residenti diversi dagli imprenditori agricoli possono essere realizzati solo se la dimensione del fondo agricolo coltivato o che si intende coltivare, escluso aree boschive o a macchia, che debbono essere conservate, è superiore a 2000 mq.; in tal caso l'annesso potrà raggiungere una dimensione massima di 18 mq. di S.U.. Tipologicamente l'annesso deve avere planimetria di forma rettangolare, altezza in gronda non superiore a mt. 2.50, tetto a due piovanti con manto in coppi ed embrici, una apertura di metri 2.00 x 2.00 su di un lato e non superiore a mt. 0.6 x 0.6 sul lato opposto al fine di consentire l'areazione con infissi in legno; all'interno è ammesso realizzare un servizio igienico della dimensione minima indispensabile per ospitare un WC ed un lavamani. L'immobile, fatti salvi i disposti della LRT.1/05, non dovrà essere realizzato in muratura ed il permesso di costruire sarà rilasciato solo a seguito di deposito di atto d'obbligo registrato con il quale ci si impegna alla rimozione - demolizione del manufatto, al cessare dell'attività agricola del tempo libero per la quale è stato concesso, autorizzando altresì l'Amministrazione Comunale ad accedere al fondo, al fine di procedere alla demolizione dei fabbricati, qualora non eseguita in danno del privato sottoscrittore.

2.7 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso diversa da quella agricola sono limitati a quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia, adeguamento igienico- funzionale, estesi anche alle aree di pertinenza, se interessano edifici tutelati ai sensi dell'art.32; negli altri edifici sono invece ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, se questi ultimi sono finalizzati a rispettare i vincoli di distanza dalle strade o da corsi d'acqua, a ridurre la superficie coperta, accorpare edifici o corpi di fabbrica e quindi garantire la semplificazione delle reti infrastrutturali e delle attrezzature tecnologiche quali impianti ecologici di produzione di calore o energia, impianti di trattamento delle acque reflue, impianti di recupero di acque piovane o reflue trattate. Ai sensi dell'art. 12 comma 7 del Piano Strutturale, in caso di accertato contrasto urbanistico, architettonico e paesaggistico degli edifici esistenti, sono ammessi interventi di adeguamento igienico - funzionale finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale, che possono comportare limitati ampliamenti una tantum, non oltre il 10% della SU esistente; il cambio di destinazione d'uso è per non oltre 75 mq. di S.U. per realizzare una unità residenziale annessa e di servizio all'attività principale esistente;

2.8 E' altresì ammessa la realizzazione di manufatti precari, ovvero tettoie, fabbricati in legno per ricovero attrezzi o animali, per stoccaggio e vendita prodotti agricoli, purchè non permanentemente infissi al suolo, ai sensi dell'articolo 41 comma 8 della LRT. 1/05 e dell'art. 7 della DPGR 2507.

2.9 Sono inoltre ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, estesi anche alle aree di pertinenza, di adeguamento funzionale, finalizzando gli stessi anche alla riduzione degli impatti ambientali e paesaggistici delle strutture, sugli immobili esistenti con destinazione diversa da quella agricola e da quella residenziale.

2.10 In caso di uso legittimo, diverso da quello agricolo, di aree, le stesse potranno essere confermate nell'uso esistente alle seguenti condizioni:

- Obbligo di realizzare un piano convenzionato di miglioramento ambientale e paesaggistico finalizzato a limitare l'impatto sul contesto dell'uso in atto almeno interponendo fasce di confine di profondità da 5 a 10 metri piantumate con essenze d'alto fusto, una ogni 50 mq. (con esclusione dei pini) ed essenze arbustive, una ogni 5 mq.
- Sostituzione dei manufatti precari con altri in muratura e di idonea soluzione architettonica a parità di S.U.
- Realizzazione servizi igienici o sistemazioni esterne funzionali all'uso legittimo esistente e impianto di depurazione idoneo e sufficiente, con preferenza per impianti di fitodepurazione.
- Riordino della viabilità e delle aree di sosta con idonei materiali antispolvero, scoline a canalizzazioni delle acque piovane
- Possibilità di realizzare piccoli servizi di uso pubblico quali chioschi di vendita prodotti agricoli e tipici locali, sosta campers e roulotte per non più di 10 – 15 stalli con i relativi servizi distribuzione giornali.

2.11 Ai fini della promozione degli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, le aziende agricole possono procedere alla realizzazione di impianti fotovoltaici come di seguito specificato:

- Esclusione di installazione di impianti di potenza superiore a 20 KW nelle seguenti aree territoriali:
- aree agricole del versante settentrionale di Portoferraio da Capobianco alla Biodola – confine con Comune di Marciana;
- aree ricomprese tra Fosso della Madonna, Magazzini e strada provinciale del Volterraio;
- aree ricomprese all'interno del PNAT.
- Impianti fino ad una potenza di 20 KW sono autorizzati tramite DIA e autorizzazione paesaggistica

- Impianti di potenza superiore a 20 KW, anche da parte di soggetti diversi da quelli classificati IAP, sono autorizzabili, nel rispetto delle vigenti normative, solo a seguito di adozione ed approvazione di specifica variante al R.U.

3. ai fini della tutela paesaggistica nelle aree ricomprese nell'ambito del PNAT ferme restando diverse disposizioni del piano del PNAT, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di manufatti esistenti.

Art. 61 La disciplina del territorio non urbano, aree agricole di interesse ambientale

1. Nelle aree esterne al perimetro del centro urbano sono ammessi:

1.1 Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, adeguamento igienico funzionale di unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale; in caso di accertato contrasto urbanistico, architettonico e paesaggistico degli edifici esistenti, sono altresì ammessi interventi di adeguamento igienico - funzionale finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale, che possono comportare limitati ampliamenti una tantum, non oltre il 10% della SU esistente e comunque fino a 45mq. per le unità immobiliari di dimensioni inferiori;

1.2 Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, adeguamento igienico funzionale per unità immobiliari con destinazione d'uso diversa da quella residenziale ovvero per destinazioni d'uso connesse allo svolgimento delle attività agricole e di allevamento (laboratori di certificazione qualità prodotti agricoli, laboratori veterinari e di assistenza alle specie ornamentali e animali in genere, laboratori di assistenza tecnica per l'agricoltura e la conservazione della natura e dei beni naturalistici, locali per la vendita di prodotti agricoli a filiera corta, etc.); in caso di accertato contrasto urbanistico, architettonico e paesaggistico degli edifici esistenti, sono altresì ammessi interventi di adeguamento igienico funzionale finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale, che possono comportare limitati ampliamenti una tantum, anche oltre il 10% della SU esistente

1.3 Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, adeguamento igienico e funzionale per unità immobiliari con destinazione d'uso diversa da quella residenziale ovvero: commerciale, terziaria, ricreativa; in caso di accertato contrasto urbanistico, architettonico e paesaggistico degli edifici esistenti, sono altresì ammessi interventi di adeguamento igienico funzionale finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale, che possono comportare limitati ampliamenti una tantum, non oltre il 10% della SU esistente;

1.4 Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, adeguamento igienico e funzionale per unità immobiliari non più utilizzati/e per fini agricoli, per i quali è ammesso il cambio di destinazione d'uso ai sensi degli articoli da 39 a 47 della L.R.T. 1/05 se la S.U. esistente è pari o superiore ai minimi fissati dal presente regolamento ; in caso di accertato contrasto urbanistico, architettonico e paesaggistico degli edifici esistenti, sono altresì ammessi interventi di adeguamento igienico funzionale finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale, che possono comportare limitati ampliamenti una tantum, non oltre il 10% della SU esistente;

1.5 Nel realizzare gli ampliamenti si dovrà garantire la realizzazione di parcheggi pertinenziali in ragione di 1 m. ogni 10 mc. di costruzione e comunque in ragione di un posto auto per unità immobiliare, altresì si dovrà garantire una dotazione di standard pari a 1 mq. di parcheggio ogni mq. di SU. di nuova costruzione. Qualora sia accertata l'impossibilità di realizzare parcheggi pertinenziali e pubblici, è ammesso il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale;

1.6 Gli interventi di cui ai commi 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, possono anche essere estesi alla ristrutturazione urbanistica, se finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale all'accorpamento dei **corpi** di fabbrica esistenti, alla riduzione della superficie coperta e/o impermeabilizzata;

1.7 E' sempre consentita l'ordinaria coltivazione dei suoli, il mantenimento degli assetti vegetazionali esistenti, della rete scolante, dell'immagine paesaggistica consolidata;

1.8 Per le aree e gli edifici a servizio di aziende agricole esistenti si applicano i disposti di cui all'articolo 60 commi 2.1, 2.2, 2.3, 2.4;

1.9 Ai fini della promozione degli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, le aziende agricole possono procedere alla realizzazione di impianti fotovoltaici come di seguito specificato:

- Esclusione di installazione di impianti di potenza superiore a 20 KW nelle seguenti aree territoriali:

- aree agricole del versante settentrionale di Portoferraio da Capobianco alla Biodola – confine con Comune di Marciana;
- aree ricomprese tra Fosso della Madonnina, Magazzini e strada provinciale del Volterraio;
- aree ricomprese all'interno del PNAT.
- Impianti fino ad una potenza di 20 KW sono autorizzati tramite DIA e autorizzazione paesaggistica

Impianti di potenza superiore a 20 KW, anche da parte di soggetti diversi da quelli classificati IAP, sono autorizzabili, nel rispetto delle vigenti normative, solo a seguito di adozione ed approvazione di specifica variante al R.U.

2. Nelle aree interne al perimetro del centro urbano sono ammessi:

2.1 Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, adeguamento igienico funzionale di unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale; in caso di accertato contrasto urbanistico, architettonico e paesaggistico degli edifici esistenti, sono altresì ammessi interventi di adeguamento igienico - funzionale finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale, che possono comportare limitati ampliamenti una tantum, non oltre il 20 ~~10~~% della SU esistente;

2.3 Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, adeguamento igienico e funzionale per unità immobiliari con destinazione d'uso diversa da quella residenziale ovvero: commerciale, terziaria, ricreativa; in caso di accertato contrasto urbanistico, architettonico e paesaggistico degli edifici esistenti, sono altresì ammessi interventi di adeguamento igienico funzionale finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale, che possono comportare limitati ampliamenti una tantum, non oltre il 20 ~~10~~% della SU esistente;

2.4 Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, adeguamento igienico e funzionale per unità immobiliari non più utilizzati per fini agricoli, per i quali è ammesso il cambio di destinazione d'uso ai sensi degli articoli da 39 a 47 della L.R.T. 1/05 se la S.U. esistente è pari o superiore ai minimi fissati dal presente regolamento; in caso di accertato contrasto urbanistico, architettonico e paesaggistico degli edifici esistenti, sono altresì ammessi interventi di adeguamento igienico funzionale finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale, che possono comportare limitati ampliamenti una tantum, non oltre il 20 ~~10~~% della SU esistente;

2.5 Nel realizzare gli ampliamenti si dovrà garantire la realizzazione di parcheggi pertinenziali in ragione di 1 m. ogni 10 mc. di costruzione e comunque in ragione di un posto auto per unità immobiliare, altresì si dovrà garantire una dotazione di standard pari a 1 mq. di parcheggio ogni mq. di SU. di nuova costruzione. Qualora sia accertata l'impossibilità di realizzare parcheggi pertinenziali e pubblici, è ammesso il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale;

2.6 Gli interventi di cui ai commi 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, possono anche essere estesi alla ristrutturazione urbanistica, se finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale all'accorpamento dei corpi di fabbrica esistenti, alla riduzione della superficie coperta e/o impermeabilizzata;

2.6 bis Gli interventi di cui ai commi 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, sono una tantum, a tal fine, il soggetto attuatore, al rilascio del permesso a costruire, si impegna con atto d'obbligo registrato e trascritto, per almeno 10 anni, a non richiedere altri interventi. Sono ovviamente fatte salve diverse determinazioni normative, quali variazione della destinazione d'uso anche connesse a interventi di demolizione e ricostruzione e di eventuale ampliamento, se previste da variante al regolamento urbanistico in conformità al dimensionamento del piano strutturale.

2.7 E' sempre consentita l'ordinaria coltivazione dei suoli, il mantenimento degli assetti vegetazionali esistenti, della rete scolante, dell'immagine paesaggistica consolidata;

2.8 Per le aree e gli edifici a servizio di aziende agricole esistenti si applicano i disposti di cui all'articolo 60 commi 2.1, 2.2, 2.3, 2.4;

Art. 62 Disciplina delle aree di parco territoriale

1. Nelle aree individuate si procede alle seguenti condizioni:

1.1 Modalità di attuazione: piano attuativo di iniziativa privata

1.2 Destinazione d'uso ammessa: parco territoriale attrezzato con percorsi pedonali e ciclabili, piccole attrezzature sportive all'aperto, attività agricole ai sensi della L.R.T. 1/05.

2. Per il Parco di Fontemurata gli interventi sono ammessi alle seguenti condizioni:

2.1 Realizzazione fino a 500 mq. di SU., compresa l'esistente, per adeguamento igienico funzionale, parcheggi di uso pubblico in ragione di 1,5 mq. ogni mq. di SU. per la ristorazione; 1 mq. ogni 10 mq. di superficie del parco tematico attrezzato; realizzazione di un parcheggio dedicato ai bus turistici per una capienza di 5 mezzi, dotato di relativa area di manovra e viabilità di accesso, nell'area ricompresa tra la strada provinciale per PortoAzzurro e la strada provinciale per Bagnaia e Rio nell'Elba

2.2 Cessione obbligatoria all'A.C., aggiuntiva alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, di un'area di dimensione non inferiore a 5000 mq., anche suddivisa in più lotti, da individuare in sede progettuale da destinare a bosco in attuazione dell'art.1 della legge 113/1992, o a area di riserva e tutela naturale;

2.3 Presentazione all'A.C., contestualmente al piano attuativo di un piano d'impresa, occupazionale e degli investimenti caratterizzato da una analisi costi benefici utile ai fini della valutazione dell'ammissibilità della trasformazione;

2.4 È fatto obbligo di salvaguardare i sistemi arborei dei sughereti e le essenze autoctone in genere con obbligo di conservazione, di piantumare essenze tipiche locali previa espianto di pini secondo specifico piano di coltivazione;

3. Il sito Buraccio/Casa Marchetti già discarica, potrà essere sottoposto agli interventi di cui al presente articolo solo se prioritariamente sarà sottoposto a bonifica ai sensi della vigente legislazione regionale in materia di bonifiche.

4. Per gli edifici esistenti ricompresi all'interno delle aree classificate parco territoriale sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico-funzionale. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso se non per realizzare servizi funzionali alla gestione naturalistica o agricola del parco.

Art. 63 Disciplina delle aree del demanio marittimo

1. Fermo restando quanto previsto dalle norme previste dal piano per la realizzazione del sistema delle attrezzature della portualità turistica e della filiera della nautica le aree del demanio marittimo sono tutte classificate come aree di preminente interesse pubblico.

2. Nelle aree del demanio marittimo destinate alle attività turistiche, in attesa di specifico atto di governo del territorio, non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali marittime finalizzate all'utilizzazione in esclusivo di parti di arenili, spiagge ghiaiose, coste in genere; possono invece essere rilasciate concessioni demaniali marittime finalizzate all'utilizzazione di specchi d'acqua per la realizzazione di punti ormeggio nei modi e nei termini di cui ai successivi commi da 6 a 10.

3. In attesa di specifico atto di governo del territorio, è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali marittime minimali finalizzate all'utilizzazione di piccole porzioni di arenile fino a 20 mq, solo per la realizzazione e gestione da parte di consorzi costituiti tra gli operatori di località, di strutture per la fornitura di servizi pubblici di assistenza a favore dell'utenza balneare oltre che di gestione, tutela e controllo del territorio, ferma restando la permanenza assoluta di porzioni di spiaggia libera. I consorzi tra gli operatori di località potranno assumere la gestione dell'arenile concesso alle condizioni stabilite dall'atto concessorio dietro la presentazione di specifico progetto che preveda in modo assolutamente prevalente lo svolgimento di servizi pubblici e la salvaguardia delle spiagge libere

4. Nelle aree di cui al comma 2, con esclusione delle aree definite aree marine protette di cui al successivo articolo 64, in attesa di specifico atto di governo del territorio e di quanto stabilito al comma 3, sono confermate le concessioni demaniali marittime, per la gestione delle postazioni pubbliche delle "spiagge libere attrezzate", dove dovranno essere svolte le attività, servizi pubblici di spiaggia sugli arenili liberi, in particolare, servizi di assistenza ai bagnanti ed ai portatori di handicap, di sorveglianza e pronto

intervento, di pulizia degli arenili liberi e di garanzia di servizi igienici, con la possibilità di esercitare le attività di affitto ombrelloni e sedie sdraio, -di piccole imbarcazioni e attrezzature per la nautica minore.

5. L'ubicazione delle postazioni delle "spiagge libere attrezzate", che sono previste nel numero di una per ogni spiaggia, è la seguente: Le Viste, Le Ghiaie, Padulella, Capo Bianco, Seccione, Acquaviva, Enfolà. Sulla spiaggia della Biodola sono previste due postazioni. Viene prevista la realizzazione di una postazione di "spiagge libere attrezzate" sulla spiaggia delle Prade.

6. La concessione demaniale per la realizzazione delle citate postazioni non può comunque superare:

- 7 mq. per accatastamento sedie a sdraio e ombrelloni da affittare;
- 6 mq. per installazione servizi igienici;
- 9 mq. per accatastamento piccole imbarcazioni a vela o a remi da noleggio.

Le postazioni, dimensionate come sopra, potranno essere realizzate solo a seguito della presentazione di un progetto approvato dagli Uffici Tecnici Comunali, e dovranno prevedere prevalentemente strutture e tamponamenti in legno rimovibili, sollevati dal piano di campagna di almeno 45 cm. e posti al limite interno della spiaggia.

7. La concessione demaniale per la realizzazione delle postazioni è assegnata ogni sei anni tramite procedimento di evidenza pubblica salvo rinuncia o revoca; la concessione demaniale per la realizzazione delle postazioni ha carattere stagionale, dal giorno precedente la Pasqua al 15.10 di ogni anno, e rimane insindacabile potestà dell'Amministrazione Comunale stabilire quali servizi e quante postazioni consentire in ogni singola spiaggia, oltre a quali oneri accollare al concessionario.

8. Con riferimento alle concessioni demaniali marittime vigenti dell'ambito turistico ricreativo, sono ammessi interventi che tendono al miglioramento dei servizi resi dai concessionari, con la possibilità di ampliamento delle zone demaniali concesse fino al 5%.-

9. Per i concessionari delle aree demaniali marittime che svolgono attività strettamente collegate all'insegnamento dell'arte marinaresca, sono ammessi interventi rivolti al miglioramento dei servizi resi, con ampliamento delle concessioni a suo tempo rilasciate fino al 10% e con eventuale rilascio di aree demaniali a terra per i concessionari di soli specchi acquei, fino a mq. 100.

10. Negli specchi acquei marini, con esclusione della riserva biologica dello Scoglietto, per la quale è prevista una specifica installazione di boe per ormeggio in prossimità dello Scoglietto stesso e di altre aree eventualmente individuate come zone A a seguito dell'istituzione del sistema delle aree marine protette complementari al PNAT, è ammessa la realizzazione di campi boe - punti di ormeggio nelle seguenti località: Enfolà Nord, Viticcio, Forno, Scaglieri, Biodola, Bagnaia, Magazzini. Negli specchi di mare di cui al presente comma, fatte salve le concessioni esistenti, è ammessa solo la installazione di boe che, per tipologia di ancoraggio al fondale marino, garantiscano l'assenza di ogni possibile danneggiamento alle praterie di posidonia. Tali installazioni sono escluse negli specchi acquei di Magazzini, ove potranno essere realizzati punti di ormeggio anche ricorrendo a soluzioni tecnologiche di tipo tradizionale. Nel sito di Magazzini potranno infine essere realizzati interventi finalizzati a garantire la sicurezza della struttura esistente, sempre che non si creino interferenze con la stabilità della linea di costa.

11. I campi boe esistenti sono conservati nella dimensione e caratteristiche esistenti con possibile estensione del 20% dello specchio acqueo concesso. Per il Molo di Magazzini sono ammesse opere per garantire il corretto ormeggio delle imbarcazioni e l'accesso alle stesse, anche con riconfigurazione del fronte interno del molo foraneo senza ampliamento verso il mare aperto dello stesso, con realizzazione di una struttura di protezione e chiusura di sottoflutto atta ad impedire l'intasamento dello specchio acqueo con posidonie spiaggiate.

Art. 64 Indirizzi per la tutela e l'uso delle aree del mare territoriale

1. Per connessione funzionale, territoriale, ambientale delle aree del mare territoriale con quelle del demanio marittimo e con quelle terrestri in genere, nelle aree diverse da quelle di cui al precedente articolo, il regolamento urbanistico individua e classifica le aree del mare territoriale al fine della loro tutela, della tutela della balneazione, dello sviluppo di attività ecocompatibili; in queste ultime è vietato la navigazione a motore e l'ancoraggio per imbarcazioni di lunghezza fuori tutto maggiore di 6 metri;

2. Sono indicate come aree marine protette le seguenti aree:

2.1 zona di tutela biologica delle Ghiaie e dello Scoglietto di Portoferraio, istituita con D.M. del 10 agosto 1971;

2.2 Area marina fronteggiante il SIR "le Prade" tra la foce del fosso di Schiopparello e la foce del fosso del Fabbrello prospiciente la salina delle Prade e l'oasi naturalistica omonima per una profondità a mare di mezzo miglio marino; Area marina attorno alla penisola dell'Enfola come indicato in cartografia, fatte salve le aree già concesse per ormeggio piccoli natanti e quelle funzionali all'allontanamento dalla costa sia sul fronte sud che sul fronte nord dell'istmo che connette l'Enfola a terra.

2.3 Area marina attorno all'isola e riserva biogenetica di Montecristo.

3. Alle aree individuate al comma 2.1 si applicano le norme di tutela e gestione di cui al decreto del Ministero Marina Mercantile del 10.08.1971 istitutivo zona di tutela biologica delle Ghiaie e dello Scoglietto di Portoferraio; alle aree di cui al comma 2.2 ai fini della tutela dei fondali si che prevede il divieto di ormeggio per le imbarcazioni oltre 10 metri di lunghezza fuori tutto; alle aree di cui al comma 2.3 si applicano le norme di tutela e gestione di cui al piano del PNAT approvato con D.C.R.

4. L'Amministrazione Comunale al fine di gestire le aree marine protette perseguirà la formazione di specifiche intese con l'Ente Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano e tramite esso con il Ministero dell'ambiente e del territorio, con i corpi della Guardia Costiera e della Guardia Forestale, con le associazioni ambientaliste.

5. Sono inoltre tutelati ai fini della sicurezza ambientale e della balneazione i seguenti specchi d'acqua identificati anche in cartografia:

specchio d'acqua tra la foce del fosso della Madonnina e la foce del fosso del Condotto prospiciente la salina di S.Giovanni ora bacino delle terme omonime;

specchio d'acqua tra la foce del fosso del Bucine e la linea in direzione 28 gradi a partire dal limite a mare del parco territoriale delle Grotte prospiciente il promontorio delle Grotte;

6. Nelle aree marine di cui al comma 2.2 e 5, individuate in cartografia è ammessa la navigazione di imbarcazioni di lunghezza fuori tutto inferiore a 10 metri, l'ancoraggio di imbarcazioni di lunghezza fuori tutto inferiore a 6 metri, ovvero la navigazione di imbarcazioni di dimensioni superiori ma solo per raggiungere ormeggi esistenti e legittimi; è inoltre vietata la pesca subacquea assistita e la pesca professionale;

7. Nelle aree marine esterne a quelle classificate al comma 2 e 5, vige la regolamentazione del Codice della Navigazione e delle Ordinanze della Guardia Costiera; è ammessa l'attività di maricoltura a condizione di attuarla con metodiche biologiche e naturali di allevamento, la pesca dilettantistica.

8. E' vietata la navigazione di navi mercantili nelle aree di mare territoriale individuate ai sensi del decreto Ministero della Infrastrutture e Trasporti e Ministero dell'ambiente e della tutela del Territorio e del Mare del 2.03.2012 come meglio specificato nell'ordinanza 118/2012 della Capitaneria di Porto di Portoferraio (vedi allegato 1 alle presenti norme);

Art. 65 Disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio

- 1.** Per trasformazioni non materiali del territorio si intendono: cambio delle destinazioni d'uso o diversa distribuzione delle funzioni, utilizzazioni temporanee del territorio che non ne modificano permanentemente le caratteristiche esistenti.
- 2.** Fermo restando che il presente Regolamento urbanistico costituisce disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi degli articoli 55 e 58 della LR. 1/05, le destinazioni d'uso o funzionali ammesse nelle varie aree individuate sono indicate nelle tavole e nelle presenti norme.
- 3.** Il cambio di destinazione d'uso o funzionale in conformità a quanto previsto dal presente Regolamento urbanistico è ammesso a condizione:
 - 3.1** Della realizzazione di parcheggi legati da vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari di cui si è variata la destinazione d'uso o funzionale, ovvero dal pagamento di un corrispettivo quando ammesso dalle presenti norme;
 - 3.2** Del pagamento degli oneri di urbanizzazione, ovvero alle diverse condizioni eventualmente stabilite dalle presenti norme;
- 4.** Qualora si possano rilevare interpretazioni contrastanti o richieste di variazione di destinazione d'uso o funzionale non specificata e classificata dalle presenti norme, è fatto obbligo di integrare le presenti norme con variante limitata alla sola fattispecie per integrare o modificare l'articolato normativo.
- 5.** Le disposizioni di cui all'articolo 27 del presente Regolamento urbanistico, integrate da specifico piano della mobilità, della circolazione e della sosta, in conformità all'articolo 55 della LR. 1/05 costituiscono, unitamente alle destinazioni d'uso o funzionali e alle trasformazioni non materiali del territorio definite ammissibili, criteri di coordinamento per la definizione degli atti di competenza comunale in materia di regolazione degli orari.
- 6.** Altre trasformazioni non materiali del territorio ammesse sono:
 - 6.1** L'uso temporaneo del suolo pubblico per utilità culturale, espositiva e commerciale facendo ricorso a strutture mobili non permanentemente infisse al suolo, nei limiti, condizioni e oneri, stabiliti da specifico regolamento approvato dal Consiglio Comunale;
 - 6.2** L'uso permanente, ovvero eccedente 6 mesi, del suolo pubblico per utilità culturale, espositiva e commerciale con strutture infisse al suolo nei limiti, alle condizioni e oneri, stabiliti dal piano del centro storico, da specifici progetti di opera pubblica per la riqualificazione di piazze, strade, parchi, spazi pubblici comunque denominati;
 - 6.3** L'uso temporaneo o permanente di suolo pubblico con pensiline, chioschi o gazebo da realizzare secondo indicazioni tipo-morfologiche dell'Amministrazione Comunale e localizzate ove ammesso da specifico atto regolamentare;
 - 6.4** L'uso temporaneo del suolo pubblico, ovvero di aree diverse da quelle indicate all'articolo 74 per manifestazioni sportive, ricreative, culturali che possono anche fare ricorso a strutture mobili non permanentemente infisse al suolo, nei limiti, condizioni e oneri, stabiliti da specifico regolamento approvato dal Consiglio Comunale;

Art. 66 Individuazione degli interventi che per complessità e rilevanza si attuano mediante programmi complessi.

- 1.** In qualsiasi momento, per conseguire obiettivi specifici relativi a porzioni significative del territorio ove concorrono interessi e attività di più soggetti pubblici e/o privati, in particolare nelle parti di territorio già edificato, l'Amministrazione Comunale può promuovere la formazione di programmi complessi ai sensi dell'articolo della LRT.1/05.

2. Disposizioni particolari:

2.1 I programmi complessi prendono avvio con specifica delibera programmatica approvata dal Consiglio Comunale in specificazione e attuazione degli obiettivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, indicando anche le eventuali fattispecie che possono dare origine a variazioni degli strumenti di pianificazione o degli atti di governo del territorio vigenti.

2.2 I programmi complessi possono comprendere al proprio interno una pluralità di piani attuativi e di interventi sia di iniziativa pubblica che privata, nonché una pluralità di fonti di finanziamento o cofinanziamento, di agevolazioni.

Art. 67 Norme e procedure per la perequazione

1. Ai sensi degli articoli 55 e 60 della LR. 1/05 il presente Regolamento urbanistico costituisce disciplina della perequazione, individua ove obbligatoriamente si deve procedere tramite perequazione urbanistica: articoli 46, 47 e 48.

2. Per quanto non specificato al Titolo IV delle presenti norme, ovvero per tutti gli ambiti ove gli interventi sono subordinati alla approvazione di piano attuativo, fatte salve norme di dettaglio eventualmente stabilite nelle schede norma relative alle singole aree di trasformazione individuate, si applicano i disposti procedurali di cui ai seguenti comma:

2.1 I soggetti proponenti depositano il progetto di piano attuativo al Comune, contenente anche l'esatta stima, a valori catastali, dei beni interessati qualora siano presenti immobili esistenti, ovvero la stima del valore di mercato dei beni quando trattasi di aree edificabili;

2.2 Il Comune, a spese dei proponenti, da notizia dell'avvenuto deposito pubblicandolo l'avviso all'albo pretorio, su un giornale locale, sul BURT;

2.3 La pubblicazione ha durata 30 giorni a far data dalla stessa sul BURT; entro tale scadenza i soggetti interessati fanno pervenire la loro adesione tramite lettera raccomandata che deve riportare anche i dati inerenti la loro proprietà ricompresa nel piano attuativo proposto;

2.4 Trascorsi il termini di cui al comma 2.3 il Comune dà corso alla procedura di adozione – approvazione del piano attuativo proposto, notificando a tutti i proprietari di beni ricompresi nell'ambito del piano la sua adozione, nonché di procedere all'esproprio dei beni di coloro che non avessero intenzione di partecipare alla attuazione del piano, riservandosi altresì di partecipare al piano direttamente o procedere alla cessione dei beni/diritti edificatori tramite evidenza pubblica;

TITOLO V

Disciplina dell'uso della trasformazione degli spazi scoperti conclusi di pertinenza di unità immobiliari

Art. 68 Orti

1. Per orti pertinenziali si intendono gli spazi scoperti conclusi sistemati a orto, legati da rapporti di pertinenza con una specifica unità immobiliare, o con uno o più edifici.
2. Negli orti pertinenziali è prescritta la costante manutenzione e cura delle superfici coltivate e delle sistemazioni del suolo quali gradoni, ciglionature, sistemi di scolo delle acque, etc., E' consentita la realizzazione di percorsi, esclusivamente pedonali, pavimentati in ghiaia od in terra battuta, di capanni per gli attrezzi, di serre mobili.
3. La realizzazione di capanni per gli attrezzi da realizzare in legno e senza permanete ancoraggio al suolo è ammessa fino ad un dimensione massima non superiore a mq. 12 e con una altezza massima al colmo non superiore al 2.7 metri se in presenza di tetto inclinato a due falde e di metri 2.4 se in presenza di tetto piano;
4. Negli orti spagnoli è vietata qualsiasi realizzazione di nuova costruzione anche di servizio, è fatto obbligo di procedere ad opere di restauro edilizio e delle colture

Art. 69 Giardini

Per giardini di pertinenza di singole unità immobiliari si intendono gli spazi scoperti conclusi sistemati a giardino, ognuno dei quali è legato da rapporti di pertinenza con una specifica unità edilizia o immobiliare. Nei giardini di pertinenza di singole unità edilizie o immobiliari non meno del 70 per cento della superficie libera da immobili deve essere sistemata a verde, con coperture erbacee, arbustive, od arboree, delle quali è prescritta la costante manutenzione. La restante superficie può essere interessata da piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, da parcheggi scoperti, da capanni per gli attrezzi, da elementi di arredo.

3. La realizzazione di capanni per gli attrezzi da realizzare in legno e senza permanete ancoraggio al suolo è ammessa fino ad un dimensione massima non superiore a mq. **12** e con una altezza massima al colmo non superiore al 2.7 metri se in presenza di tetto inclinato a due falde e di metri 2.4 se in presenza di tetto piano
4. Gazebo o tende non possono coprire più di 15 mq. nei giardini di dimensione fino a 300 mq., più del 5% della superficie dei giardini di dimensione superiore a 300 mq. =fermo restando che non si potranno comunque realizzare gazebo di superficie superiore a 50 mq.
5. Nei giardini di pertinenza di singole unità edilizie o immobiliari residenziali è ammessa la realizzazione di piscine alle seguenti condizioni:
 - Dimensione massima 100 mq.;
 - Approvvigionamento da acqua di mare, pozzo esistente e regolarmente concessionato;
 - Non è ammesso l'approvvigionamento con acqua potabile;

1. Nei giardini di pertinenza di strutture ricettive in genere è ammessa la realizzazione di piscine alle seguenti condizioni:

- Dimensione minima non inferiore a 60 mq., massima non superiore a 240 mq; dimensioni maggiori possono essere ammesse qualora le piscine siano annesse a strutture alberghiere o ricreative o a centri benessere, in tal caso le piscine potranno anche essere anche coperte e di superficie maggiore;
 - Approvvigionamento da acqua di mare, pozzo esistente e regolarmente concessionato;
 - Non è ammesso l'approvvigionamento con acqua potabile
- 2.** Nei giardini dovranno essere piantumate solo essenze tipiche locali ovvero:
- Essenze arbustive quali: mirto, alloro, cisto, rosmarino, salvia, oleandro, bosso;
 - Essenze arboree quali: cipressi, lecci, sughere, querce;
 - alberi da frutto, palme nane, e, in misura limitata, considerata l'alta infiammabilità, pini mediterranei;

Art. 70 Aree di pertinenza di servizi pubblici e privati

- 1.** Per aree di pertinenza di servizi pubblici e privati si intendono gli spazi scoperti conclusi sistemati ad orto, giardino o in altro modo, legati da rapporti di pertinenza con uno o più edifici unitariamente adibiti ad uffici aperti al pubblico, a strutture culturali, a grandi strutture di vendita ed a centri commerciali, e simili.
- 2.** Nelle aree di pertinenza di servizi pubblici e privati non meno del 50 per cento della superficie deve essere sistemata a verde, con coperture erbacee, arbustive, od arboree, delle quali è prescritta la costante manutenzione. La restante superficie può essere interessata da percorsi, pavimentati con ghiaia e comunque con materiale che consenta facilmente il drenaggio delle acque piovane, da parcheggi scoperti.
- 3.** Nei casi di realizzazione, nelle aree di pertinenza di servizi pubblici e privati, di piani interrati, destinati a parcheggio, le relative coperture devono essere sistemate a verde.
- 4.** L'assetto complessivo deve essere tale da evitare, al massimo del possibile, le interferenze tra i percorsi eventualmente utilizzabili dai veicoli a motore e gli eventuali parcheggi scoperti ed i percorsi pedonali e le zone destinate al riposo ed alla ricreazione degli utenti.
- 5.** La realizzazione di elementi di divisione interna è ammessa solamente ove rivolta ad evitare le interferenze tra i percorsi utilizzabili dai veicoli a motore ed i percorsi pedonali e le zone destinate al riposo ed alla ricreazione degli utenti.

Art. 71 Aree di pertinenza di edifici scolastici

- 1.** Per aree di pertinenza di edifici scolastici si intendono gli spazi scoperti legati da rapporti di pertinenza con edifici unitariamente adibiti a strutture per l'istruzione.
- 2.** Nelle aree di pertinenza di edifici scolastici non meno del 50 per cento della superficie deve essere sistemata a verde, con coperture erbacee, arbustive, od arboree, delle quali è prescritta la costante manutenzione. La restante superficie può essere interessata da piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, da percorsi pavimentati con ghiaia e comunque con materiale che consenta facilmente il drenaggio delle acque piovane, da parcheggi scoperti.
- 3.** L'assetto complessivo deve essere tale da evitare, al massimo del possibile, le interferenze tra i percorsi eventualmente utilizzabili dai veicoli a motore ed i percorsi pedonali e le zone destinate al riposo ed alla ricreazione.
- 4.** Negli edifici adibiti ad asili nido, scuole materne, scuole primarie, è prescritta la realizzazione di siti per il gioco dei bambini, adeguatamente protetti ed attrezzati.

5. Della superficie sistemata a verde, una congrua quota deve essere arborata, e disposta anche a scopo protettivo. Sono da prevedersi altresì quote di tale superficie sistemate ad orto, ed altre lasciate alle dinamiche naturali, in entrambi i casi per scopi didattici.

6. L'eventuale realizzazione di capanni per gli attrezzi deve avvenire nei limiti di mq. 6.

7. La realizzazione di elementi di divisione interna è ammessa solamente ove rivolta ad evitare le interferenze tra i percorsi utilizzabili dai veicoli a motore, ed i parcheggi scoperti, ed i percorsi pedonali e tutte le altre parti dell'area.

Art. 72 Aree sportive

1. Per aree sportive si intendono gli spazi scoperti adibiti ad impianti scoperti per la pratica sportiva individuati alla tavola del Regolamento Urbanistico come aree per attrezzature e servizi.

2. Nelle aree sportive è da prevedersi, compatibilmente con l'entità di ogni singola area, la compresenza di impianti per molteplici attività sportive. Le superfici degli impianti, ove sia compatibile con l'attività sportiva prevista, devono essere sistemate a prato.

3. L'assetto complessivo deve essere tale da evitare, le interferenze tra i percorsi eventualmente utilizzabili dai veicoli a motore, gli eventuali parcheggi scoperti, ed i percorsi pedonali e le zone destinate all'esercizio delle attività sportive.

4. Deve essere prevista la piantumazione di alberi d'alto fusto, nella misura massima compatibile con l'efficienza degli impianti per le attività sportive ed in particolare lungo i confini dell'area.

5. La realizzazione di elementi di divisione interna è ammessa solamente ove rivolta ad evitare le interferenze tra i percorsi utilizzabili dai veicoli a motore, i parcheggi scoperti, ed i percorsi pedonali e tutte le altre parti dell'area.

6. I fabbricati di servizio agli impianti sportivi debbono essere dimensionati in funzione degli impianti secondo le specifiche norme del CONI e per esigenza funzionale; i fabbricati di servizio per gli spettatori saranno dimensionati in funzione della specifica destinazione d'uso dell'area o dell'impianto sportivo.

Art. 73 Parchi per la fruizione pubblica, parchi pubblici

1. Per parchi per la fruizione pubblica si intendono gli spazi scoperti sistemati prevalentemente a giardino.

2. Nei parchi per la fruizione pubblica non meno del 60 per cento della superficie deve essere sistemata a verde, con coperture erbacee, arbustive, od arboree, delle quali è prescritta la costante manutenzione. La restante superficie può essere interessata da piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, da percorsi pedonali pavimentati con ghiaino e comunque con materiale che consenta facilmente il drenaggio delle acque piovane, da parcheggi scoperti, da capanni per gli attrezzi, da elementi di arredo, chioschi bar – ristoro, servizi igienici, magazzini per attrezzature specifiche per la manutenzione e la sicurezza.

3. Gli eventuali parcheggi scoperti possono essere previsti soltanto in posizione perimetrale, essendo preclusa la previsione di percorsi di penetrazione per mezzi motorizzati.

4. E' prescritta la realizzazione di siti, adeguatamente protetti, ed attrezzati, per il gioco dei minori, nonché di altre zone protette destinate al riposo ed alla ricreazione degli utenti con opportuni servizi di ristoro, servizi igienici, magazzini per l'affitto di materiali sportivi e per il tempo libero.

5. L'eventuale realizzazione di edifici di servizio e di capanni per gli attrezzi deve avvenire nei limiti di un indice di copertura non superiore all'3% della superficie del parco.

6. La realizzazione di elementi di divisione interna è ammessa solamente ove rivolta a proteggere le zone destinate al riposo ed alla ricreazione degli utenti, ovvero i siti attrezzati per il gioco dei minori.

Art. 74 Piazze

1. Per piazze e strade si intendono gli spazi scoperti conclusi al servizio di un quartiere, ovvero di uno o più isolati.

2. La superficie delle piazze deve essere prevalentemente pavimentata, con l'utilizzo di materiali e di disegni che la distinguano dagli ordinari percorsi carrabili. Per la quota restante la superficie delle piazze può essere sistemata a verde, con coperture erbacee, arbustive, od arboree, delle quali è prescritta la costante manutenzione.

3. Le parti delle piazze e delle strade percorribili dai veicoli a motore devono essere distinte da quelle riservate alla mobilità ed alla sosta dei pedoni, almeno mediante i materiali ed il disegno delle relative pavimentazioni e preferibilmente con altri accorgimenti. Non deve essere ammessa la sosta dei veicoli a motore privati.

4. Nelle piazze e nelle strade, nell'ambito di progetti di manutenzione e riassetto, sono da prevedersi spazi per la sosta dei mezzi di trasporto pubblico, di linea e non di linea, ed altresì, compatibilmente con la loro entità, aree attrezzate ad uso di pubblici servizi, chioschi per la vendita di giornali o bibite, punti telefonici pubblici, servizi igienico-sanitari, parcheggi interrati.

5. Le strade devono essere realizzate in conformità al vigente codice della strada o adeguate allo stesso per quanto possibile.

6. Nelle piazze e nelle strade si dovrà garantire sempre la massima accessibilità e fruibilità da parte di soggetti portatori di handicap.

Art. 75 Aree per gli spettacoli viaggianti

1. Sono individuate le seguenti aree per gli spettacoli viaggianti:

1.1 Area per piccole giostre tradizionali e piccoli spettacoli teatrali (teatro dei pupi, dei burattini, o comunque per i bambini): Fortezza della Linguella;

1.2 Area per giostre e giochi moderni: Piazza Marinai d'Italia – Viale Manzoni – parco e impianti sportivi delle Ghiaie;

1.3 Area per circhi ed altri spettacoli all'aperto e sosta mezzi: ex ippodromo

1.4 Area di sosta mezzi per spettacoli viaggianti: parcheggio Carbuco – Cimiteri;

2. Nelle aree di cui al precedente comma 1.3 è ammessa anche la realizzazione di attrezzature per la sosta giornaliera di camper per non oltre 30 piazzole e le relative attrezzature di servizio (vuotatoio wc., carica elettricità, locali ristoro per non oltre 100 mq. SU.; tale area può essere utilizzata anche per sosta bus e auto di visitatori della villa napoleonica di S.Martino con contestuale realizzazione di centro affitto biciclette o carrozze. Gli interventi saranno comunque realizzabili a seguito della messa in sicurezza idraulica dell'area e conseguente variante al RU. che dettaglierà interventi ammessi e modalità d'uso compatibili;

Art. 76 Aree per la protezione civile

2..1.1 L'area degli impianti sportivi del Carbuco e quelle del parcheggio esterno lato cimiteri sono è individuata/e per servizio della protezione civile, per eventuale allestimento di un campo di emergenza. La dotazione di mezzi e beni strumentali sarà invece allocata presso il magazzini comunale nell'area PIP.

TITOLO VI

NORME FINALI

Art. 77 Elementi di valutazione del Regolamento Urbanistico

1. Il Piano strutturale, art.58, prevede una valutazione del regolamento urbanistico attraverso valutazioni degli effetti ambientali indotti dagli interventi, pertanto prescrive la valutazione nei casi di trasformazioni morfologiche ed edilizie che abbiano per dimensioni e tipologia un rilievo paesaggistico ed una significativa influenza sul contesto su i relativi piani attuativi e in ordine a:

- Realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali
- Realizzazione di attrezzature sovracomunali
- Realizzazione di insediamenti produttivi e o commerciali di superficie utile superiore a 2000 mq.
- Realizzazione di attrezzature pubbliche aventi superficie utile superiore a 3000 mq.

2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano comunque le norme di cui alla LRT.10/2011 e sue successive integrazioni o modificazioni;

Art. 78 Procedure e contenuti della valutazione degli atti di governo del territorio attuativi del Regolamento Urbanistico e della partecipazione

1. Gli atti di governo del territorio, attuativi del presente regolamento urbanistico, sono sottoposti a valutazione integrata in riferimento a impatto paesaggistico delle trasformazioni, verifica della compatibilità e delle condizioni di realizzabilità in ordine alle reti infrastrutturali;

2. Procedure e contenuti della valutazione

2.1 La valutazione ha inizio con la delibera di avvio del procedimento di formazione dell'atto di governo del territorio, alla quale deve essere allegata una relazione che:

- a) attesti lo stato di fatto delle risorse e del territorio;
- b) espliciti gli obiettivi che si intendono perseguire;
- c) individui le risorse che saranno coinvolte nel perseguire gli obiettivi fissati e gli effetti presunti generati nel processo di raggiungimento degli obiettivi e dopo che tali obiettivi sono stati raggiunti;
- d) individui i possibili effetti ambientali e socioeconomici degli interventi previsti sul sistema delle risorse;

2.2 La valutazione è strettamente correlata alle caratteristiche territoriali e paesaggistiche dell'area d'intervento, alla dimensione dell'intervento previsto, in particolare per gli atti di governo del territorio, programmi o piani di settore, progetti, dovrà essere valutata anche la compatibilità architettonica dell'intervento rispetto all'intorno;

5. Per quanto inerente gli atti di governo del territorio attuativi del presente Regolamento Urbanistico si darà corso alle seguenti procedure:

- Delibera di Giunta di avvio del procedimento accompagnata dalla relazione di cui al comma 2 che illustri gli obiettivi e le finalità da perseguire, il quadro conoscitivo esistente, quanto altro necessario e ritenuto utile ad illustrare e far comprendere l'atto di governo del territorio che si intende redigere e attuare;
- Pubblicazione e pubblicizzazione della delibera di avvio del procedimento contestualmente alla nomina di un garante dell'informazione;
- Pubblicazione della deliberazione e invio della medesima agli enti eventualmente competenti ad esprimersi sull'atto in toto o per particolari materie e fattispecie e pubblicazione sull'albo pretorio per

consentire eventuali apporti collaborativi o osservazioni da chiunque abbia da rappresentare un interesse generale o diretto;

- Ricevimento di contributi formulati dagli enti coinvolti ai sensi del precedente alinea, da parte di cittadini o di soggetti rappresentativi e attivi ai fini della tutela degli interessi diffusi entro e non oltre i successivi 30 giorni;
- Trascorso tale termine l'Amministrazione Comunale definirà le fasi di sviluppo della valutazione, nonché tempi e modi della valutazione conclusiva e procederà alla redazione dell'atto di governo del territorio tenuto conto dei contributi collaborativi e delle osservazioni eventualmente pervenute;
- Adozione dell'atto di governo del territorio;
- Pubblicazione e ricevimento delle osservazioni;
- Comunicazione in merito alle osservazioni ed alle controdeduzioni;
- Approvazione definitiva dell'atto di governo del territorio accompagnata da un rapporto finale di valutazione;

Art. 79 Norma di gestione e monitoraggio

1. Ogni biennio è fatto obbligo alla Giunta Comunale, unitamente alla presentazione del bilancio preventivo, di presentare un relazione di monitoraggio sull'attuazione del Regolamento urbanistico e contestualmente, se ritenuto necessario, per proporre una variazione del medesimo. Tale monitoraggio deve avvenire con cadenza annuale per le trasformazioni inerenti le aree d'insediamento diffuso, la realizzazione di prime case, gli interventi di ristrutturazione con ampliamento per adeguamento prime case nelle aree di insediamento diffuso.
2. Qualora si ritenga necessario proporre una variante al Piano Strutturale per dare corso alla procedura la relazione di cui al comma 1 assumerà ruolo e contenuti di delibera di avvio del procedimento ai sensi di quanto previsto dal Capo II, "*Disposizioni procedurali*" e Capo III, "*Gli istituti della partecipazione*", della LR. 1/05.
3. In relazione all'attuazione degli interventi finalizzati alla prima casa ai sensi degli articoli 36, 37, 38 e 44 il monitoraggio di cui al comma precedente sarà redatto a scadenza annuale con specifico rapporto allegato al bilancio di previsione dell'ente.

Art. 80 Norme finali e transitorie

1. Il presente Regolamento Urbanistico rimane in vigore fino alla adozione di variante allo stesso.
2. In relazione a possibili errori cartografici dovuti alle caratteristiche delle basi cartografiche e alla collimazione delle perimetrazioni di Regolamento Urbanistico con allineamenti certi ed esistenti sul territorio su strade, corsi d'acqua, confini comunque rilevabili, l'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione, si riserva di apportare minime correzioni ai perimetri di zona, senza che si producano alterazioni del dimensionamento del Regolamento Urbanistico stesso, in funzione di una chiara ed inequivocabile attuazione del Regolamento Urbanistico.
3. In caso di perimetrazioni di zona stabilite dal PS. che sezionano edifici esistenti ai medesimi edifici si applica la norma più favorevole tra quelle conseguenti alla zonizzazione definita. Qualora il PS. stabilisca norme di salvaguardia o particolari limitazioni per determinate aree ancorché queste siano individuate e perimetrare ai sensi del presente RU., le disposizioni del PS. prevalgono comunque su quelle dell'RU.
4. Per quanto eventualmente non riportato per mero errore materiale nelle presenti norme modificate a seguito delle osservazioni e controdeduzioni, ma esplicitato nello specifico elaborato parte della delibera di approvazione, ai fini dell'applicazione della normativa si fa riferimento alla narrativa delle controdeduzioni. Comunque la norma scritta prevale su eventuali disposizioni riportate in cartografia.

