

TITOLO I - Disposizioni Generali

Art. 1 Rapporti con il Piano Strutturale

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale di cui all'art. 7 della L. 1150/42 è costituito dal complesso di atti di pianificazione territoriale con i quali il Comune disciplina l'utilizzazione e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse secondo il disposto della LR 1/2005.
2. Ai sensi della L.R. 1/2005, il Piano Regolatore Generale è formato dal **Piano Strutturale** approvato dal Comune di Bibbona con Delibera di C.C. n. 48 del 29 giugno 2001 e dalle sue varianti, dal **Regolamento Urbanistico**, e, facoltativamente dal **Piano Complesso di Intervento**.
3. Il **Regolamento Urbanistico**, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale disciplina l'attività urbanistica ed edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione dello stato fisico del territorio comunale. Esso disciplina inoltre ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, ovvero in dipendenza da specifiche normative, sono subordinate ad atto abilitativo da parte dell'Amministrazione comunale.

Art. 2 Contenuti ed elaborati del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico, ai sensi della legge regionale 1 /2005 contiene:
 - a) la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, legge 6 agosto 1967 n. 765, e dell'art. 4, D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285;
 - b) la individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile, indipendentemente dal **Piano complesso d'intervento di cui all'articolo 56 della LRT.1/05**, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
 - c) la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
 - d) la individuazione delle aree, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi;
 - e) la determinazione degli interventi, non riguardanti le aree di cui al punto d) consentiti all'esterno dei centri abitati,
 - f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
 - g) la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
 - h) la individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 legge 8 giugno 1990 n. 142 e succ. mod. e della disciplina regionale ivi prevista.
 2. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Relazione
 - b) Tavola 1 - Carta generale delle previsioni urbanistiche nel Territorio Aperto in 6 quadri alla scala di 1:10.000;
-

- c) Tavola 2 - Carta delle previsioni urbanistiche all'interno dell'UTOE 1C1 in 3 quadri alla scala di 1:2.000
 - d) Tavola 3 - Carta delle previsioni urbanistiche all'interno delle UTOE 1C2 alla scala di 1:2.000
 - e) Tavola 4 - Carta delle previsioni urbanistiche all'interno delle UTOE 1C3 alla scala di 1:2.000
 - f) Tavola 5 - Carta delle previsioni urbanistiche all'interno del Sottosistema 2C alla scala di 1:2.000
 - g) Tavola 6 - Carta dei perimetri urbani alla scala 1:10.000
 - h) Indagine geologico-tecnica costituita da:
 - Relazione;
 - Carta della pericolosità geomorfologica nella scala di 1:10.000;
 - Carta della pericolosità idraulica nella scala di 1:10.000;
 - Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale nella scala di 1:5.000;
 - Carta della fattibilità degli interventi (nella scala di scala 1:2.000 per le zone urbane e 1:10.000 per le aree extraurbane);
 - i) Studio Idrologico – Idraulico costituito da
 - Relazione;
 - Proposte di intervento per la mitigazione del rischio;
 - Carte di supporto
 - j) Classificazione acustica del territorio ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico 447/95, D.L.vo 31 marzo 1998 e DGR n. 77/2000", costituito da:
 - Relazione;
 - n. 5 tavole nella scala di 1:2.000;
 - k) Norme Tecniche di Attuazione
3. La cartografia utilizzata è quella numerica distribuita dalla Regione Toscana con aggiornamento speditivo delle nuove edificazioni.
4. Le Norme Tecniche di Attuazione di cui al precedente comma 2, lettera h, sono costituite, oltre che dal presente articolato normativo, dai seguenti allegati:
- Allegato 1: Schede Normative relative in genere alle aree soggette a Piano Attuativo, suddivise per UTOE e per Parchi;
 - Allegato 2: Regesto degli edifici di valore storico-ambientale o soggetti a specifica disciplina, con le relative categorie degli interventi ammessi;
 - Allegato 3: Prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive, su materiali e finiture, caratteri tipologici, architettonici e formali da impiegare per gli interventi edilizi; criteri di massima per la progettazione e la realizzazione di bioarchitettura.
5. Fanno inoltre parte integrante del RU, anche se non fisicamente allegati, ma depositati agli atti della Amministrazione comunale e disponibili per la consultazione:
- Schedatura dei manufatti interni al Sistema Insediativo corredata da 37 tavole nella scala di 1:2.000;
 - Schedatura dei manufatti interni al Territorio Aperto corredata da 5 tavole nella scala di 1:10.000;
 - Riqualificazione ecologico-ambientale del Territorio con allegata carta nella scala di 1:15.000;
-

Art. 3 Validità ed operatività

1. Le disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, relativamente al suo ambito di applicazione sostituiscono integralmente quelle del Piano di Fabbricazione e di ogni sua successiva variante generale o parziale.
2. Le disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, con le eccezioni specificamente disposte, hanno validità a tempo indeterminato, salva revisione in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, regionali e provinciali, le quali comportino tale revisione a norma delle leggi vigenti, ovvero in conseguenza di variazioni delle disposizioni del Piano Strutturale.
3. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo potrà conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano.
4. Le previsioni di cui al precedente art. 2, comma 1, lett. c), d), f) decadono dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento, se non siano stati approvati i Piani Attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture. Tali previsioni possono essere reiterate con variante al Regolamento Urbanistico ovvero attraverso qualunque atto cui la legge conferisca l'efficacia di variante degli strumenti urbanistici.
5. Nei casi in cui siano previsti Piani Attuativi di iniziativa privata, la decadenza di cui al precedente comma si ha quando non sia stata stipulata, entro il quinquennio, la convenzione o i proponenti non si siano impegnati, per quanto loro compete, con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.
6. Dopo l'approvazione del RU l'Amministrazione Comunale potrà procedere, tramite specifiche procedure di consultazione con i cittadini e con cadenza biennale, alla verifica dell'attuazione del Regolamento Urbanistico attraverso la formazione di un Programma Comunale rivolto all'attuazione dei programmi delle opere pubbliche e/o private convenzionate e degli interventi privati ad esse collegati. Contestualmente alla formazione di tale strumento potranno essere adottate varianti al Regolamento Urbanistico relative ai comparti soggetti a Piani Attuativi di iniziativa privata per i quali non sia stata attivata la richiesta di inserimento nel Programma Comunale.
7. Decorso inutilmente il periodo di tempo indicato per l'attuazione dei Piani, nelle aree interessate non sono consentite trasformazioni edilizie ed urbanistiche diverse da quelle legate agli assetti culturali, vegetazionali ed agli interventi di tutela e messa in sicurezza ambientale. Per il patrimonio edilizio esistente sono consentiti unicamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia D1.
8. Le disposizioni contenute nei Regesti degli edifici che disciplinano le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie individuate di valore storico-ambientale, prevalgono in ogni caso sulle disposizioni relative alle zone territoriali in cui ricadano le predette unità edilizie.

Art. 4 Varianti al Regolamento Urbanistico

1. Le varianti al Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei parametri, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, sono formate ed approvate con le procedure di cui all'art.18 della L.R. 1/2005.

Art. 5 Consultazione degli elaborati cartografici e della normativa tecnica

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio (per es. 1:2.000 invece che 1:10.000). Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e quelle specifiche relative a singole aree o edifici, sono da ritenersi valide le indicazioni specifiche. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.
2. Ai fini della corretta applicazione delle NTA, per il corretto sviluppo del territorio si applicano i contenuti del Regolamento Edilizio per la definizione e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi e per le articolazioni normative.

Art. 6 Attuazione del regolamento urbanistico

1. Il R.U. per gli interventi ordinari e di scala minore si attua in genere con intervento diretto tramite Autorizzazione, Permesso di costruire, ovvero Denuncia Inizio Attività, salvo diversa indicazione contenuta negli elaborati del Piano. L'Autorità comunale competente ha comunque facoltà di richiedere il Piano Attuativo preventivo nel caso che sia necessario coordinare più iniziative ovvero procedere ad interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale.
2. L'attuazione degli interventi organici o di maggior scala relativi al recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti ovvero relativi a quelli di nuova urbanizzazione per la residenza, le attività produttive e le attrezzature private, è di norma affidata a Piani Attuativi preventivi di iniziativa pubblica o privata; gli ambiti interessati da tale obbligo sono individuati nella cartografia del R.U. con apposita perimetrazione ed eventuale Codice Identificativo. Per i Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale si fa riferimento alle vigenti leggi regionali in materia, con valenza di Piano Attuativo dove espressamente indicato dal RU; per gli interventi di tutela e valorizzazione sul Patrimonio edilizio ed urbanistico storico si farà riferimento allo strumento del Piano di Recupero di cui alle vigenti norme statali e regionali sul patrimonio edilizio esistente dove espressamente indicato dal RU.
3. Per i Piani di riorganizzazione e riqualificazione degli insediamenti esistenti, degli aggregati di edilizia diffusa e per gli interventi di nuova urbanizzazione si farà riferimento ai Piani attuativi tradizionali semplici o a quelli complessi di più recente emanazione nell'ordinamento in materia.
4. Per gli Interventi maggiormente significativi, all'interno dell'apparato previsionale e normativo di ogni parte del territorio comunale, sono allegare Schede Normative contenenti l'individuazione dell'ambito organico di applicazione del Piano di Comparto, i parametri, gli indici e gli indirizzi per l'attuazione degli interventi; in alcuni casi è fornito uno Schema progettuale di massima della organizzazione planivolumetrica, tipologica, funzionale ed ambientale.
5. L'Amministrazione Comunale potrà redigere in qualsiasi momento, con il procedimento previsto per le Varianti al RU, Schede Normative di interventi che per il particolare rilievo urbanistico, ambientale e paesaggistico richiedono di essere preventivamente studiati e prefigurati in una ottica di programmazione anche in virtù dell'interesse pubblico insito nella impostazione dei loro assetti.

6. Lo Schema progettuale di massima potrà essere variato in sede di presentazione di Piano Attuativo tramite proposte alternative purché organicamente concepite e ferme restando le condizioni di cui alla Scheda Normativa.
7. L'Amministrazione Comunale potrà suddividere il Comparto, anche su richiesta degli interessati, in unità d'intervento più piccole purché queste ultime risultino congrue in termini dimensionali e organicamente concepite. Analogamente potrà consentirsi l'aggregazione di più Comparti concomitanti in unità più grandi.
8. Per le zone di recupero e per i Comparti per i quali il Regolamento Urbanistico non ha definito una scheda individuale, il Piano Attuativo dovrà essere redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dalla specifica disciplina di zona di cui al Titolo III del presente articolato normativo.
9. Fino alla attuazione del Piano Attuativo, e qualora non sia diversamente precisato dalle presenti norme o dalle singole Schede Normative, gli interventi all'interno dei comparti sono ammessi fino alla categoria della Sostituzione (S) purché con destinazioni d'uso compatibili con quelle ammesse nel comparto stesso. Sono inoltre ammessi quelli della categoria E1 per i corpi incongrui o fatiscenti privi di valore storico-ambientale.

Art. 7 Salvaguardie

1. A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del Regolamento Urbanistico, e fino all'emanazione del relativo provvedimento di approvazione, l'organo competente sospende, in conformità a quanto stabilito dalla L. n. 1902/52 e succ. mod. nonché dall'art. 61 della L.R.T. n.1/05, ogni determinazione sugli atti abilitativi quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il Regolamento adottato.

TITOLO II - Disciplina delle trasformazioni territoriali

Art. 8 Interventi a scala territoriale ed urbana

1. Gli interventi a scala territoriale ed urbana consistono nella trasformazione urbanistica di parti più o meno estese del territorio comunale in attuazione di specifiche previsioni del Piano Regolatore Generale ovvero di altri atti con efficacia di variante agli strumenti urbanistici comunali. Detti interventi sono classificati come di seguito specificato.
2. Interventi infrastrutturali
Riguardano l'adeguamento o la realizzazione delle reti tecnologiche e delle strutture viarie, compreso le aree annesse e le strutture di servizio. Si attuano tramite progetti esecutivi da parte degli Enti pubblici competenti.
3. Urbanizzazione primaria
L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane. Tali opere sono definite nel D.P.R. 380/2001.

Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.

4. Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Tali opere sono definite nel D.P.R. 380/2001.

5. Trasformazione urbanistica e riorganizzazione funzionale

Questi interventi consistono nella riconfigurazione funzionale e morfologica di parti del tessuto urbano esistente, nonché nella predisposizione all'edificazione di parti del territorio non urbanizzate attraverso la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, congiuntamente all'individuazione delle aree destinate ad interventi edilizi. Tali interventi sono realizzati esclusivamente attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Art. 9 Interventi a scala edilizia

1. Il Regolamento Urbanistico definisce le trasformazioni edilizie ammesse per aree omogenee, nonché quelle individualmente ammesse per specifici edifici, intendendo come ammesse tutte le trasformazioni riconducibili alla categoria di intervento indicata dal R.U. o a quelle ad essa inferiori; in difetto di indicazioni specifiche si intende applicabile la totalità delle trasformazioni edilizie nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza.

Art. 10 Manutenzione Ordinaria (A)

- 1 Sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art. 11 Manutenzione Straordinaria (B)

- 1 Sono le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e alla sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 12 Restauro (C1)

- 1 È l'insieme sistematico di opere riguardanti edifici di valore storico-architettonico e ambientale che, sulla base di una appropriata analisi storico-critico-stilistica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri di pregio e rendendone possibile un uso compatibile. Detta analisi sarà costituita da:
 - a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;

- b) evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
 - c) descrizione dello stato attuale con particolare riferimento:
 - alla natura degli elementi costitutivi dell'edificio ed al loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale;
 - agli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché alle alterazioni e modifiche estranee all'impianto originario e non coerenti con l'organismo edilizio originario;
 - a) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza rispetto alle risultanze dell'analisi svolta;
 - b) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.
- 2 Il tipo di intervento comprende:
- a) la conservazione e/o il ripristino degli aspetti architettonici e decorativi;
 - b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite (limitatamente agli edifici di valore storico, architettonico o tipologico individuati come tali dallo strumento urbanistico o da altre norme vigenti);
 - c) la ricostruzione od il recupero di parti dell'edificio trasformate o comunque alterate rispetto all'impianto originario;
 - d) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
 - e) la conservazione ed il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;
 - f) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originari, ammettendosi la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata l'effettiva impossibilità di recuperarli;
 - g) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso la analisi storico-critico-stilistica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.
- 3 Quando sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici, morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificio, rientrano nel tipo di intervento anche:
- h) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi che non comportino incremento della superficie lorda e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
 - i) il mutamento di destinazione d'uso;
 - j) le opere comportanti variazioni del numero delle unità immobiliari ove non risultino alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.
- 4 L'intervento di restauro non può comportare incremento della superficie lorda ad eccezione dei casi di cui alle lettere "b" e "c" precedenti. E' inoltre fatta eccezione per l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso, limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento all'adeguamento a norme vigenti.
-

- 5 Sono ammesse deroghe al regolamento igienico-sanitario al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, ancorché compatibili con le caratteristiche dell'edificio e della funzione residenziale in genere.
- 6 Sono ammessi interventi che riguardino solo una parte dell'unità edilizia a condizione che la predetta analisi storico-critico-stilistica dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio ed il conseguimento del fine ultimo della sua conservazione e valorizzazione.

Art. 13 Risanamento conservativo (C2)

- 1 Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Art. 14 Ristrutturazione Edilizia (D)

1. Sono gli 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.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere attuati nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti.
3. Il RU indica le seguenti tipologie di Ristrutturazione Edilizia:
 - a) **Riorganizzazione funzionale (D1)**

Sono gli interventi che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.
 - b) Interventi che, anche in deroga agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68 ed agli indici di zona, comportino:
 - 1 **Addizione per realizzazione di servizi igienici (D2)**

L'inserimento di servizi igienici e tecnologici dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale. L'incremento volumetrico non dovrà causare modifiche ai profili dei tetti e dovrà essere preferibilmente ubicato nelle cellule retrostanti rispettando i caratteri del tipo edilizio nel quale si colloca. Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio precedentemente usati quali servizi igienici, in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.

2 Addizione per realizzazione di volumi tecnici **(D3)**

L'inserimento di volumi tecnici dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale. L'incremento volumetrico non dovrà causare modifiche ai profili dei tetti e dovrà essere preferibilmente ubicato nelle cellule retrostanti rispettando i caratteri del tipo edilizio nel quale si colloca. Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio precedentemente usati quali volumi tecnici, in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.

3 Addizione per realizzazione di autorimesse pertinenziali **(D4)**

L'inserimento di autorimesse pertinenziali dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale. I nuovi volumi dovranno essere rispettosi dei caratteri del tipo edilizio nel quale si collocano. Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio precedentemente usati quali autorimesse pertinenziali, in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.

4 Addizione per rialzamento dell'ultimo piano, al fine di renderlo abitabile, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari e fino ad un rialzamento massimo di cm. 80,00 in gronda **(D5)**

Il rialzamento non sarà consentito nelle seguenti eventualità:

- a) qualora costituisca motivo di interruzione nella continuità di lettura dell'edilizia circostante;
- b) nei casi in cui l'edificio sia in aderenza ad immobili considerati dal RU di valore storico-ambientale;
- c) qualora il piano interessato alla sopraelevazione risulti parte morfologica interessante del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione unitaria dei prospetti (altane, ecc.).

Per i predetti interventi è facoltà della Amministrazione Comunale prescrivere un comparto minimo di edifici cui imporre interventi coordinati.

c) Ristrutturazione edilizia all'interno della volumetria esistente **(D6)**

Tale intervento consente la modifica degli elementi strutturali orizzontali e verticali dell'edificio con una diversa organizzazione distributiva, fino allo svuotamento dell'immobile edilizio. Sono ammessi, nei prospetti privi di unitarietà compositiva, interventi volti al miglioramento tipologico e formale mediante la modifica delle aperture secondo criteri di coerenza al tipo edilizio.

d) Demolizione con fedele ricostruzione degli edifici **(D7)**

intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico e di sedime, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

e) Demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza **(D8)**

Art. 14 bis Sostituzione Edilizia (S)

1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non ammissibili alla ristrutturazione edilizia anche con diversa articolazione collocazione e destinazione d'uso senza alcun intervento delle opere di urbanizzazione.

Art. 15 Ristrutturazione Urbanistica (E)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Possono essere ammesse destinazioni d'uso diverse, o il mantenimento di quelle attuali, purché ricomprese fra quelle indicate dal RU per le diverse aree omogenee.
2. Il RU indica le seguenti tipologie di Ristrutturazione Urbanistica:
 - a) interventi di demolizione senza ricostruzione **(E1)**

Sono gli interventi indicati dal RU o da specifici Piani Attuativi per il successivo ripristino dell'area liberata o interventi di demolizione di parti e/o elementi riconosciuti incongrui, fatiscenti o privi di valore storico-ambientale o tipologico ancorché non indicati dai predetti strumenti.
 - b) interventi di demolizione anche parziale e ricostruzione senza aumento di volume **(E2)**

Sono gli interventi che possono portare, anche attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile originario, alla complessiva riorganizzazione planivolumetrica dello stesso in uno o più edifici, anche con diversa collocazione sul lotto dei medesimi, con il limite del volume esistente e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contorno.
 - c) interventi di demolizione anche parziale e ricostruzione con aumento di volume **(E3)**

Sono gli interventi che possono portare, anche attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile originario, alla complessiva riorganizzazione planivolumetrica dello stesso in uno o più edifici, anche con diversa collocazione sul lotto dei medesimi, ma nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contorno ed in conformità ai parametri stabiliti dal RU per l'area omogenea di appartenenza.
 - d) interventi di ampliamento **(E4)**

Sono gli interventi volti alla realizzazione di un aumento volumetrico dell'edificio principale nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali dell'edificio ed in conformità ai parametri stabiliti dal RU per l'area omogenea di appartenenza.
 - e) interventi di sopraelevazione **(E5)**

Sono gli interventi volti alla realizzazione di un aumento volumetrico limitatamente alla sopraelevazione dell'edificio principale nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali dell'edificio ed in conformità ai parametri stabiliti dal RU per l'area omogenea di appartenenza. In assenza di tali indicazioni le sopraelevazioni massime si intenderanno per un ingombro in pianta coincidente con il piano terra ed una altezza massima non superiore a due piani fuori terra.

Art. 16 Nuova costruzione (NC)

1. Sono gli interventi volti al completamento dei lotti liberi o di aree parzialmente edificate, o all'edificazione di nuove aree.
2. Tali interventi in genere sono subordinati alle indicazioni delle specifiche Schede Normative. In assenza di detti strumenti gli interventi di nuova costruzione, dove ammessi dal RU, sono subordinati:
 - al rispetto dei parametri urbanistici indicati dalla presente normativa nelle relative aree omogenee di appartenenza dei lotti;
 - al rispetto delle tipologie e forme ricorrenti nel contesto in cui la nuova edificazione dovrà inserirsi; forme e tipi in contrasto sono ammessi previa predisposizione di specifico Piano Attuativo;
 - al rispetto delle funzioni ammesse per ciascuna area omogenea di appartenenza.

Art. 17 Destinazioni d'uso

1. Il Regolamento Urbanistico stabilisce per ogni zona le funzioni ammesse e le eventuali norme transitorie per quelle attualmente in contrasto con il RU.
2. Ad ogni unità immobiliare è attribuibile una sola destinazione d'uso edilizia; in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale, le funzioni ammesse sono indicate come di seguito:
 - a) **Residenza (R)**
 - edifici residenziali in genere
 - b) **Residenza turistica (RT) *Extralberghiera***
 - tipo a) strutture specializzate per la residenza temporanea secondo i riferimenti normativi nazionali e regionali, con l'eccezione dei successivi punti b) e c)
 - tipo b) campeggi
 - tipo c) Villaggi Turistici
 - c) **Attività ricettive (AR) *Alberghiere***
 - alberghi, Residenze Turistico-Alberghiere secondo i riferimenti normativi nazionali e regionali
 - d) **Attività produttive (AP)**
 - produzione e trasformazione di beni
 - deposito e stoccaggio
 - commercio all'ingrosso
 - servizi alle imprese
 - e) **Attività urbane (AU)**
 - commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e quelli della media struttura di vendita, così come previsti dalla vigente normativa regionale in materia)
 - ristorazione e pubblici esercizi
 - artigianali di servizio

- di sportello, agenzie
- direzionali, studi professionali
- spettacolo, tempo libero, istruzione e cultura, pratica sportiva e cura personale
- attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste

f) **Attività commerciali della grande distribuzione (AC)**

- esercizi commerciali aventi superfici superiori ai limiti di cui al primo punto della lettera e)

g) **Attività agricole (AA)**

- produzione agraria, allevamento e forestazione
- attività connesse e compatibili

Si intendono attività agricole quelle previste dall'art. 2135 del CC; sono considerate connesse le seguenti attività esercitate all'interno delle aziende agricole:

- attività di trasformazione, lavorazione, stoccaggio, commercializzazione e promozione dei prodotti agricoli aziendale e interaziendali
- le attività di servizio
- quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali

Per quanto riguarda le attività di trasformazione, lavorazione, stoccaggio, commercializzazione e promozione dei prodotti agricoli aziendali e interaziendali, il rapporto di connessione si intende rispettato quando i prodotti provengono per almeno 2/3 dalle aziende agricole singole o associate interessate.

Le attività compatibili sono fissate in dettaglio per ciascuna U.T.O.E.; in assenza di tali precisazioni si intendono non previste

h) **Attività di servizi (S)**

S1 istruzione inferiore (nido, scuola materna, scuole dell'obbligo)

S2 attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi

S3 parchi e giardini anche attrezzati per attività ricreative, del tempo libero e per il gioco, spazi pubblici a verde e/o alberati

S4 parchi territoriali

S5 sport

S6 parcheggi

i) **Funzioni riconducibili al comparto turistico**

- residenza turistica (RT) del tipo a)
- attività ricettive (AR)
- ristorazione (AU)

3. La destinazione d'uso edilizia legittima nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla concessione edilizia rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione d'uso è quella risultante dalla classificazione catastale alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico per le unità immobiliari ultimate anteriormente a tale data; in mancanza di classificazione catastale può essere assunta quella risultante da documenti probanti o dallo stato di fatto. La

destinazione d'uso accertata in tal senso deve essere ricondotta nell'ambito della classificazione di cui al comma 2, eventualmente anche per criterio analogico.

TITOLO III - Disciplina degli interventi

Art. 18 Disciplina dei Sottosistemi e delle UTOE

1. La disciplina dei Sottosistemi e delle UTOE individuati dal Piano Strutturale è articolata in riferimento a zone omogenee riconducibili a quelle di cui al DM 1444/68. In tali zone, e nelle relative sottozone, sono applicate le prescrizioni, gli indirizzi ed i parametri stabiliti nell'articolato della Tavola C - Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio, del Piano Strutturale.
2. Per ogni zona omogenea, e per le eventuali sottozone, sono definite norme e prescrizioni di carattere generale.
3. Tutti gli interventi ammessi devono rispettare i requisiti di cui all'Allegato 3. Può essere ammessa deroga alle prescrizioni di cui al predetto Allegato 3, per edifici diversi da quelli di valore storico-ambientale, esclusivamente attraverso la predisposizione di un motivato Piano Attuativo.

CAPO I - SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 19 Articolazione del Sistema Insediativo

1. Le aree dove è prevalente la funzione della residenzialità e delle attività ad essa connesse, nonché quelle specializzate in cui sono prevalentemente insediate le attività produttive e/o commerciali, sono indicate dal Regolamento Urbanistico come aree del Sistema Insediativo.
2. All'interno di tali aree, in applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli Sottosistemi dei Sistemi Territoriali di cui agli articoli 13 e 25 delle Norme del Piano Strutturale, sono individuate le seguenti zone:
 - a) **Centri e nuclei storici**
 - Borgo antico
 - Edilizia storica consolidata
 - b) **Aree di saturazione o completamento edilizio prevalentemente residenziali**
 - Edilizia caratterizzata da presenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche
 - Edilizia di recente formazione con caratteri di unitarietà formale e compositiva
 - Edilizia di recente formazione priva di particolari valori
 - c) **Aree di Completamento urbano**
 - d) **Insedimenti localizzati delle attività**
 - Aree sature da riqualificare

- Aree derivanti da piani attuativi già approvati
 - Insediamenti commerciali soggetti a trasferimento
 - Aree di nuova realizzazione
- e) **Aree a diversa destinazione**
- Aree multifunzionali
 - Aree di frangia e prevalentemente inedificate integrative degli insediamenti
 - Aree agricole interne al sistema insediativo
 - Aree per l'accoglienza sociale
3. In applicazione dell'art. 55 comma 1, lettera b della LRT. 1/05 , il presente strumento individua il perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, legge 6 agosto 1967 n. 765, e dell'art. 4, D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285. Tale perimetro coincide con la delimitazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari Insediative, quale risultante dagli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, tolte le Aree di frangia prevalentemente inedificate integrative degli insediamenti

SEZIONE I - CENTRI E NUCLEI STORICI

Art. 20 Norme generali

1. Sono le parti del Sistema Insediativo interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese quelle aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi ed indispensabili per il loro mantenimento.
2. La totalità di tali aree è, in coerenza con il Piano Strutturale, classificata come Invariante e, a tutti gli effetti, assimilata dal Regolamento Urbanistico, in via generale e dove non diversamente indicato, alle Zone A del DM 1444/68 del 2 Aprile 1968, ed individuata come Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 Legge 457/78. Tutti gli edifici sono classificati di valore Storico-ambientale.
3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno di tali zone dovranno garantire e perseguire prioritariamente la tutela, la valorizzazione turistico-culturale ed il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico, architettonico e culturale esistente. Pertanto, in relazione ai valori emersi, potranno essere attuati prevalentemente interventi di conservazione.
4. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti comma, nonché da specifiche disposizioni dettate per particolari edifici, contenute nel Regesto degli edifici urbani (Allegato n. 2 al RU) o di Schede Normative (Allegato 1 al RU), che hanno carattere di prevalenza su quelle generali ad esclusione di quanto disposto dal comma 5 bis del presente articolo. Interventi diversi saranno ammissibili, fatta salva la tutela dei caratteri tipologici, morfologici e formali degli edifici e del tessuto urbano, attraverso la predisposizione di Piani Attuativi di dettaglio la cui disciplina dovrà essere precisata da una specifica Scheda Normativa.

5. In coerenza con le prescrizioni del Piano Strutturale sono ammesse le seguenti funzioni fra quelle indicate all'art. 17 delle presenti norme:

- Residenza, nei limiti di quanto disposto al comma 5 bis del presente articolo
- Attività Ricettive
- Attività Urbane
- Attività di servizi: S1, S2, S3, S6

con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa e dalle eventuali singole Schede Normative.

Per le attività artigianali esistenti gli interventi ammissibili superiori alla Ordinaria Manutenzione (A) sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale con il tessuto residenziale.

5bis. I locali posti in Bibbona capoluogo e destinati ad Attività Urbane (AU) non possono essere trasformati in residenze.

I locali posti in Bibbona capoluogo al piano terreno degli edifici non potranno essere trasformati in residenza con tipologia del monocale e del bilocale. Sono esclusi da questa limitazione gli edifici posti su: via S. Rocco, via Firenze e sul lato sud di via di Bacco.

6. I **Centri e nuclei storici** sono articolati in:

- Borgo antico
- Edilizia storica consolidata

per ognuna di tali aree, oltre alle precedenti norme generali, valgono le disposizioni e gli indirizzi di seguito specificati.

Art. 21 Borgo antico

- 1 Sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria D1 e quelli della categoria E1 per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico-ambientale.
- 2 Si potrà derogare alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, e comunque nel rispetto delle norme del vigente RE.
- 3 Sono consentiti interventi volti all'inserimento di sistemi pubblici di sollevamento meccanico pedonali per favorire il raggiungimento del Centro Storico. Tali opere sono oggetto di intervento diretto della Pubblica Amministrazione a seguito della predisposizione di progetti esecutivi.

Art. 22 Edilizia storica consolidata

- 1 Sono consentiti interventi fino alla categoria D6 con esclusione della categoria D4; è ammessa la categoria E1 per le superfetazioni, i corpi incongrui e fatiscenti. Tutto questo salvo quanto di più specifico indicato nel proseguo del presente articolo o nelle eventuali Schede Normative.
- 2 Si potrà derogare alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, e comunque nel rispetto delle norme del RE.

- 3 I **lotti di completamento** sono indicati con apposita perimetrazione e codice alfabetico sulle tavole di RU. All'interno di detti lotti è ammessa la nuova costruzione con interventi coerenti sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei seguenti parametri:

UTOE 2C – BIBBONA

Lotto E - trattasi di lotto ubicato su Via V. Emanuele e Via San Rocco intercluso fra due corpi di fabbrica. L'intervento ammesso dovrà prevedere al piano lato Via San Rocco la destinazione di attività urbane (AU); mentre sul lato di Via V. Emanuele dovrà essere previsto un parcheggio pubblico e/o privato.

*SEZIONE II - AREE DI SATURAZIONE O COMPLETAMENTO EDILIZIO
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI*

Art. 23 Norme generali

1. Rappresentano le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente di formazione recente o comunque diverse dai Centri e nuclei storici, in cui il Regolamento Urbanistico prevede interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica e di completamento.
2. La totalità di tali aree è, a tutti gli effetti, assimilata dal Regolamento Urbanistico, in via generale e dove non diversamente indicato, alle Zone B del DM 1444/68 del 2 Aprile 1968.
3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, in tali zone, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno garantire e perseguire sia il riordino e la riqualificazione urbanistica del tessuto sia il miglioramento della qualità tipologica e formale. Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente in aree inedificate specificamente indicate in cartografia di Regolamento Urbanistico e nel rispetto delle indicazioni e dei parametri più avanti riportati. L'ammissibilità degli interventi edilizi è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, al rispetto delle distanze minime degli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal RE e dalla legislazione vigente, e dovrà sempre garantire il mantenimento delle superfici permeabili minime indicate dal RE.
4. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti comma, nonché da specifiche disposizioni dettate per particolari edifici contenute nel Regesto degli edifici (Allegato n. 2 al RU) o di Schede Normative (Allegato 1 al RU), che hanno carattere di prevalenza su quelle generali.
5. In coerenza con le prescrizioni del Piano Strutturale sono ammesse le seguenti funzioni fra quelle indicate all'art. 17 delle presenti norme:
 - Residenza
 - Attività Ricettive
 - Attività Urbane
 - Attività di servizi: S1, S2, S3, S5, S6

con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa e dalle eventuali singole Schede Normative e/o dal Registro degli edifici.

Per le attività artigianali esistenti gli interventi ammissibili superiori alla Ordinaria Manutenzione (A) sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale con il tessuto residenziale.

Per la frazione di Marina di Bibbona (UTOE 1C1) cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo per trasformazioni verso Attività Ricettive, Urbane e di Servizi.

6. Le **Aree di saturazione o completamento edilizio prevalentemente residenziali** sono articolate in:
- Edilizia caratterizzata da presenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche
 - Edilizia di recente formazione con caratteri di unitarietà formale e compositiva da salvaguardare
 - Edilizia di recente formazione priva di particolari valori
- per ognuna di tali aree, oltre alle precedenti norme generali, valgono le disposizioni e gli indirizzi di seguito specificati.
7. Nelle frazioni di Marina di Bibbona (UTOE 1C1) e La California (UTOE 1C2) non è ammessa la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati.

Art. 24 Edilizia caratterizzata da presenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche

- Rappresentano le parti del territorio dove è più ampia la stratificazione storica dell'edilizia e si sommano maggiormente caratteristiche tipologiche ed architettoniche diverse. In dette aree sono ammessi il riordino, la riqualificazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica, rivolti al miglioramento delle condizioni della residenzialità
- Sono ammessi interventi fino alla categoria D8 nel rispetto delle indicazioni dettate dal RE e quelli di Ristrutturazione Urbanistica delle categorie E4 ed E5 con le seguenti prescrizioni:
 - E4: If: 2 Rc.: 1/3 H massima: 2 piani fuori terra.
 - E5: solo per il raggiungimento di due piani fuori terra.
- È ammessa la riconfigurazione degli spazi pertinenziali degli edifici finalizzata al superamento di eventuali condizioni di degrado urbanistico e/o ambientale con interventi di Ristrutturazione Urbanistica (E2) per le strutture accessorie, i manufatti incongrui di pertinenza delle singole unità edilizie e quelli precari di nessun valore architettonico, a qualunque titolo legittimi. A meno di oggettive documentate esigenze di adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni o delle attività in essere, il recupero delle volumetrie incongrue dovrà prioritariamente essere finalizzato alla realizzazione di locali di ricovero delle auto, se mancanti o inadeguati, e per la sistemazione di tutti i materiali precariamente disposti all'interno del lotto di pertinenza.
- Per gli edifici di volumetria complessiva inferiore a 1.000 mc, che non dispongono delle volumetrie incongrue da riqualificare ovvero che hanno saturato l'indice fondiario, allo scopo di consentire l'adeguamento igienico-funzionale delle abitazioni, è consentita la realizzazione di ampliamenti "unantum" fino ad un massimo di 20 mq della superficie utile di ciascuna unità immobiliare, finalizzati

alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative. L'utilizzo di tale facoltà esclude gli interventi del tipo E5 di cui al precedente punto 2.

- 5 Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:
- a) qualora il Regesto degli edifici urbani contenga specifiche prescrizioni di intervento per il singolo edificio, gli interventi ammessi devono essere ricondotti e subordinati a tali prescrizioni, anche nel caso che esse determinino ampliamenti quantitativamente superiori o inferiori rispetto a quelli consentiti.
 - b) l'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi esistenti;
 - c) contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario, comprensivo della demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale.
- 6 a) Per i soli edifici e le relative aree pertinenziali nella frazione di La California (UTOE 1C2) che costituiscono fronte sui due lati della Strada Provinciale n. 39 Vecchia Aurelia e limitatamente al tratto fra Via della Camminata e Via L. da Vinci, è ammessa la formazione di Piani di Recupero (uno per ciascun lato della SP e con il limite massimo complessivo di mc. 12.000) finalizzati alla sopraelevazione fino al terzo piano fuori terra con lo scopo di ottenere una maggiore compattezza dei fili di gronda, ovvero, dove le condizioni lo rendano possibile, la costituzione di una cortina continua con costruzioni in aderenza.

Per questi interventi è prescritto l'allineamento sul filo del fabbricato sottostante; non è ammesso l'inserimento di balconi, terrazze od altri corpi aggettati, né la realizzazione di scale esterne sul fronte stradale. La destinazione prevista è la residenza ai piani 1° e 2°, uffici e pubblici servizi, commerciale di vicinato ed artigianale di servizio al piano terra, salvo la presenza di edifici specialistici.

b) Per i soli edifici e le aree pertinenziali relative alla frazione Marina di Bibbona è ammessa la formazione di piani di recupero di iniziativa privata finalizzati alla riqualificazione degli edifici esistenti con variazione di destinazione d'uso da residence a RTA e realizzazione di volumetrie accessorie per servizi complementari nell'ambito dell'indice pari a 110 mc per ospite comprensivo della volumetria esistente.

Per gli immobili in Località "Bolgherello" a Marina di Bibbona, attualmente adibiti a residence, è ammessa la trasformazione in RTA con applicazione di quanto previsto dall'art. 41 c. 4 lett. e) delle presenti norme, mediante Permesso di Costruire convenzionato, per un massimo di 150 posti letto.

c) Per l'area del Capoluogo originariamente destinata a impianto distribuzione carburanti la riclassificazione della medesima ai sensi del presente articolo è ammessa a condizione di cedere all'amministrazione comunale una fascia di terreno lungo via della Camminata di una fascia di terreno di 2,5 m per la realizzazione di un parcheggio e di un marciapiede fatto salvo un eventuale passo carrabile.

d) Per l'area del Capoluogo denominata Colombaia è ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente anche in altra parte del lotto a parità di volumetria a condizione di realizzare

una strada larga almeno 4,50m per collegare via della colombaia con via Firenze da cedere al Comune.

- 7 I **lotti di completamento** sono indicati con apposita perimetrazione e codice alfabetico sulle tavole di RU. All'interno di detti lotti è ammessa la nuova costruzione per la Residenza (R) con interventi coerenti sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei seguenti parametri:

UTOE 1C2 - LA CALIFORNIA

- | | | |
|---------------------|---------|---|
| Lotto A - MC. 1.500 | Rc: 1/3 | H. massima: 2 piani fuori terra. |
| Lotto D - MC. 2.000 | Rc: 1/3 | H. massima: 2 piani fuori terra. Deve essere realizzato il tratto di strada di collegamento, sul lato est del lotto, tra Via L. Da Vinci e la nuova viabilità sul lato est del Comparto 3 della stessa UTOE. L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire convenzionato. |

UTOE 2C - BIBBONA

- | | | |
|-------------------|---------|----------------------------------|
| Lotto A - MC. 650 | Rc: 1/3 | H. massima: 2 piani fuori terra. |
| Lotto B - MC. 650 | Rc: 1/3 | H. massima: 2 piani fuori terra. |
| Lotto D - MC. 650 | Rc: 1/3 | H. massima: 2 piani fuori terra. |
- Lotto F – MC. 2.315 più il recupero delle volumetrie legittime esistenti
Rc. 1/3 H. massima: 2 piani fuori terra.
Dovrà essere garantito l'accesso carrabile al Lotto di completamento G adiacente.
Dovranno essere realizzati parcheggi pubblici per una superficie di almeno mq. 600 e la viabilità pubblica di accesso.
L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire convenzionato.
- Lotto G – MC. 1.885 più il recupero delle volumetrie legittime esistenti
Rc. 1/3 H. massima: 2 piani fuori terra.
Dovranno essere realizzati parcheggi pubblici per una superficie di almeno mq. 800.
L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire convenzionato.
8. All'interno dei parcheggi privati è possibile realizzare pensiline fotovoltaiche.

Art. 25 Edilizia di recente formazione con caratteri di unitarietà formale e compositiva da salvaguardare

- 1 Rappresenta parti del territorio caratterizzate da edilizia recente sostanzialmente omogenea e compiuta e con una organizzazione degli spazi aperti meritevole di tutela.
- 2 Sono ammessi gli interventi in coerenza con il tipo edilizio ed i suoi caratteri formali. In assenza di specifiche indicazioni, sono consentiti interventi fino alla categoria della Ristrutturazione Edilizia D1 e quelli D6, D7 e D8 finalizzati al mantenimento tipologico nel rispetto dei caratteri architettonici e formali d'insieme.
- 3 Sono inoltre ammessi:

- a) limitatamente a volumi condominiali di servizio, non ricompresi nei corpi di fabbrica principali, legittimamente presenti alla data di approvazione del PS (29.06.2001), interventi della Categoria E3. La ricostruzione dei predetti volumi è consentita nel rispetto delle dimensioni attuali, con altezza massima di mt. 3,00 e per una superficie utile non superiore a mq. 15, quando inferiori, per ciascun gruppo di edifici condominiali, con tipologia rispettosa del contesto e con vincolo di destinazione d'uso.
- b) La chiusura di logge e balconi contenuti totalmente all'interno del filo dei corpi di fabbrica finalizzata al miglioramento delle condizioni di funzionalità della residenza.
- c) La trasformazione in attività ricettive di edifici nel rispetto dei seguenti parametri:
 - 1 per gli edifici già utilizzati a fini ricettivi extralberghieri (RT) alla data di approvazione del PS (29.06.2001):
 - n° massimo dei posti letto attuale autorizzato.
 - 2 per gli altri edifici:
 - volumetria esistente non inferiore a mc. 2.000 in complesso con n° massimo di posti letto autorizzabili ragguagliato al carico urbanistico attuale considerando 1ab/60mc..
- 4 Gli spazi esterni di pertinenza degli edifici e quelli condominiali dovranno essere mantenuti e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche, tipologiche e d'uso, fatta salva la possibilità di aumentare fino al 50% la superficie attuale dei parcheggi privati.
- 5 La viabilità pubblica interna è destinata alla percorribilità pedonale e ciclabile. Sono ammessi gli interventi fino alla straordinaria manutenzione.
- 6 Per le aree ad Ovest di Via dei Melograni – Condominio “Bolgherello”, è ammessa la realizzazione di un edificio da destinare a “sala riunioni” a servizio del Condominio, avente una slp massima di mq. 500. Detto edificio dovrà avere le caratteristiche tipologiche proprie degli edifici esistenti.
- 7 All'interno dei parcheggi privati è possibile realizzare pensiline fotovoltaiche.

Art. 26 Edilizia di recente formazione priva di particolari valori

- 1 Rappresenta le parti del territorio caratterizzate da edilizia recente per la maggior parte oggetto di Piani di Attuazione del precedente strumento urbanistico.
- 2 In tali aree non sono ammesse nuove volumetrie fatta eccezione per quanto indicato al successivo punto 3; sono ammesse superfici coperte fino a $R_c=1/3$.
- 3 Sono ammessi tutti gli interventi fino alla categoria E2 con esclusione delle categorie D4 e D5. Nel caso di interventi della categoria E2 che interessino più di un edificio è previsto il ricorso alla formazione di un Piano Attuativo, secondo le procedure dei Piani di Recupero.
- 4 Sono ammessi interventi di riconfigurazione delle aree pertinenziali purché rivolti alla riqualificazione complessiva del tessuto edilizio.
- 5 Per le sole aree presenti nella frazione di Marina di Bibbona (UTOE 1C1) è consentito:
 - a) un incremento di superficie lorda di pavimento per le attività commerciali e artigianali presenti alla data di approvazione del Piano Strutturale attuato prioritariamente attraverso la chiusura di porticati, logge e androni non condominiali; in mancanza di tale disponibilità o quando la stessa

non corrisponda almeno al 20% della SLP, è ammesso un ampliamento “una tantum” fino al 20% della SLP delle attività. L’ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi esistenti. Contestualmente agli anzidetti interventi dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell’area di pertinenza attraverso un progetto unitario, comprensivo della demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale;

- b) l’intervento di sopraelevazione categoria E5 per il raggiungimento di due piani fuori terra, per quanto riguarda l’immobile attualmente ad un solo piano, ubicato tra Via dei Cavalleggeri Nord e Piazza delle Margherite, e destinato ad “Attività Urbane”, nonché l’immobile retrostante ad uso residenziale;
 - c) la trasformazione in attività ricettive di edifici nel rispetto dei parametri di cui all’art. co.4
 - 1 per gli edifici già utilizzati a fini ricettivi extralberghieri (RT) alla data di approvazione del PS (29.06.2001) per il numero dei posti letto attualmente autorizzati;
- 6 I **lotti di completamento** sono indicati con apposita perimetrazione e codice alfabetico sulle tavole di RU. All’interno di detti lotti è ammessa la nuova costruzione per la Residenza (R) e attività urbane (AU) con interventi coerenti sotto l’aspetto tipologico e formale con l’intorno edificato e nel rispetto dei seguenti parametri:
- UTOE 1C1 – MARINA DI BIBBONA*
- Lotto A - Trattasi di lotto di completamento per sopraelevazione di edificio esistente con destinazione ad attività urbane per adeguamento igienico- sanitario e funzionale
SUL pari a quella del piano sottostante H. massima: 2 piani fuori terra.
- Lotto B - Trattasi di lotto di completamento per sopraelevazione di edificio esistente con destinazione ad attività residenziali per adeguamento igienico- sanitario e funzionale senza aumento delle unità immobiliari
SUL pari a quella del piano sottostante H. massima: 2 piani fuori terra.
- Lotto C - Trattasi di lotto di completamento per realizzazione di edificio per civile abitazione, per una volumetria massima di 300 mc.
Rc: 1/3 H. massima: 2 piani fuori terra.
- 7 All’interno dei parcheggi privati è possibile realizzare pensiline fotovoltaiche.

SEZIONE III - AREE DI COMPLETAMENTO URBANO

Art. 27 Norme generali

1. Comprendono le parti del territorio destinate all’espansione edilizia ed alle relative opere di urbanizzazione.
2. La totalità di tali aree è, a tutti gli effetti, assimilata dal Regolamento Urbanistico, in via generale e dove non diversamente indicato, alle Zone C del DM 1444/68 del 2 Aprile 1968

3. In dette aree il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata ed al rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti dalle presenti norme e dalle eventuali singole Schede normative. Gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico indicano i perimetri dei singoli comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi.
4. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative Schede normative, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dalle vigenti normative in funzione delle attività insediate.
5. In tali aree la destinazione d'uso prevalente è la residenza; sono altresì ammesse funzioni compatibili con la residenza (quali ad esempio uffici ed esercizi commerciali), ove previste dalle specifiche Schede normative. Nelle singole Schede Normative potranno essere stabilite ulteriori limitazioni e prescrizioni. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con le indicazioni morfologiche contenute nelle Schede Normative. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere in qualsiasi momento tali schede al fine di una corretta programmazione ed attuazione degli interventi.
6. Le superfici destinate ad autorimessa, asservite alle unità immobiliari di nuova edificazione, non sono computate ai fini del volume urbanistico per una superficie utile massima di mq. 20,00 ed altezza massima di ml. 2,40.
7. Nelle frazioni di Marina di Bibbona (UTOE 1C1) e La California (UTOE 1C2) non è ammessa la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati.
8. Per gli edifici esistenti, al fine di garantirne l'efficienza e la funzionalità e fino alla approvazione dei Piani Attuativi, sono ammessi interventi fino alla categoria della Ristrutturazione Edilizia D1.
9. E' fatto obbligo di procedere a Valutazione integrata ai sensi del Titolo II, Capo I, articoli 11, 12, 13, 14 della LRT. 1/05, al Regolamento 4R di cui al DPGR 9.02.07 e in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al *Titolo V - Capo II - Condizioni alle trasformazioni*, delle presenti norme.

SEZIONE IV - INSEDIAMENTI LOCALIZZATI DELLE ATTIVITÀ

Art. 28 Norme generali

1. Sono le parti del Sistema Insediativo destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale.
2. La totalità di tali aree è, a tutti gli effetti, assimilata dal Regolamento Urbanistico, in via generale e dove non diversamente indicato, alle Zone D del DM 1444/68 del 2 Aprile 1968.
3. In applicazione degli obiettivi e degli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, negli insediamenti localizzati delle attività, oltre alle nuove costruzioni, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sono consentiti il riordino e la riqualificazione urbanistica dell'esistente, con l'obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici, dei servizi di base e l'inserimento di nuove funzioni. Sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni, purché tipologicamente ed

- architettonicamente coerenti con la struttura edilizia esistente, ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione edilizia. Dovrà essere comunque garantita la presenza minima di attività artigianali non inferiore al 20% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) all'interno di ogni Piano Attuativo.
4. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono regolate dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti comma, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle eventuali Schede Normative di singoli Comparti. In ogni caso dovrà essere perseguito l'obiettivo della intensificazione degli assetti del verde.
 5. In coerenza con le prescrizioni del piano Strutturale sono ammesse le seguenti funzioni fra quelle indicate all'art. 4 del PS:
 - Attività Produttive (AP)
 - Attività Urbane (AU)
 - Attività Commerciali della grande distribuzione (AC)
 - Spazi pubblici a verde e/o alberati (S3)
 - Parcheggi (S6)con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa e dalle eventuali singole Schede Normative.
 6. E' ammessa la realizzazione di strutture di proprietà comunale o di interesse generale (attrezzature tecnologiche, servizi).
 7. È ammessa la realizzazione di un'area per il trasferimento di n. 1 impianto di distribuzione carburanti secondo le indicazioni del successivo art. 51 delle presenti norme.
 8. Negli interventi soggetti a Piano Attuativo il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà essere elemento organizzatore del progetto al fine di ottimizzare le relazioni con il sistema insediativo residenziale e con il territorio agricolo limitrofi.
 9. In tali aree non sono ammessi locali interrati o seminterrati.
 10. Le aree ad **insediamenti localizzati delle attività** sono articolate in:
 - Aree sature da riqualificare
 - Aree derivanti da piani attuativi già approvati
 - Insediamenti commerciali soggetti a trasferimento
 - Aree per nuovi insediamentiper ognuna delle quali valgono, oltre alle precedenti norme generali, le disposizioni e gli indirizzi di seguito specificati, con la precisazione che le altezze massime consentite sono superabili per l'installazione di ciminiere, antenne, silos ed altre attrezzature finalizzate all'esercizio della attività da insediare o insediata

Art. 29 Aree sature da riqualificare

- 1 In tali aree sono ammessi:
 - a) il completamento dei due lotti ineditati e di quelli parzialmente edificati secondo i seguenti parametri urbanistici:

- superficie copribile: massimo 50% del lotto;
 - altezza massima: 1 piano fuori terra con h. interna non superiore a ml. 8,5 o 2 piani fuori terra con altezza interpiano non superiore a ml. 4,00;
 - distanza dai confini e dai parcheggi: ml. 5,00 con possibilità di costruzione in aderenza;
 - distanza dalle strade: ml. 7,50;
 - la realizzazione di un solo alloggio, all'interno della SLP, integrato alla attività principale, per il titolare della attività o per la guardiana.
- b) interventi per singoli edifici esistenti fino alla Ristrutturazione Urbanistica (E2) con il limite della SLP esistente e con le distanze minime fissate al punto a);
- c) il cambio di destinazione d'uso, all'interno delle categorie ammesse, subordinatamente alla verifica del soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole funzioni presenti e comunque per una nuova superficie non inferiore a quella prevista all'art. 5 del DM 1444/68;
- d) Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata per interventi di Ristrutturazione Urbanistica (E) relativi all'intero comparto o a parti consistenti di esso (unità minime d'intervento individuate dalla Amministrazione comunale), al fine di promuovere la riqualificazione funzionale ed urbanistica dell'area, ed in riferimento ai parametri urbanistici definiti nelle specifiche Schede Normative. È facoltà dell'Amministrazione comunale redigere in qualsiasi momento tali Schede Normative al fine di una corretta programmazione ed attuazione degli interventi. Qualora tali parametri non siano precisati, si farà riferimento ai seguenti:
- superficie copribile: massimo 50% del lotto;
 - incremento massimo di mq. 9.000 di SLP
 - altezza massima: 1 piano fuori terra con h. interna non superiore a ml. 8,5 o 2 piani fuori terra con altezza interpiano non superiore a ml. 4,00;
 - distanza dai confini e dai parcheggi: ml. 5,00 con possibilità di costruzione in aderenza;
 - distanza dalle strade: ml. 7,50
 - la realizzazione di un solo alloggio, all'interno della SLP, integrato alla attività principale, per il titolare della attività o per la guardiana.

Tali Piani Attuativi:

- devono prevedere in dettaglio la organizzazione degli spazi esterni e delle aree a verde ed il miglioramento della accessibilità dalla Strada Provinciale del Paratino;
- possono essere anche integrati con le contermini **Aree derivanti da piani attuativi già approvati** e/o **Aree di nuova realizzazione** e comunque prevedere in dettaglio anche la organizzazione degli spazi esterni e delle aree a verde.

Art. 30 Aree derivanti da piani attuativi già approvati

- 1 Comprendono le parti del territorio dove sono già approvati Piani Attuativi derivanti dal precedente Strumento Urbanistico generale
- 2 In tali aree sono ammessi:

- a) gli interventi previsti dal Piano Attuativo vigente;
- b) interventi di ampliamento, di nuova edificazione e di variazione della destinazione d'uso, all'interno delle funzioni ammesse, con lo strumento della variante al Piano Attuativo al fine di una migliore definizione e qualificazione urbanistica dell'area, e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi nonché delle indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali e delle destinazioni individuate nelle singole Schede Normative. Qualora tali parametri non siano precisati, si farà riferimento ai seguenti:
 - superficie copribile: massimo 50% del lotto;
 - mq. 21.000 massimo di SLP complessiva
 - altezza massima: 1 piano fuori terra con h. interna non superiore a ml. 8,5 o 2 piani fuori terra con altezza interpiano non superiore a ml. 4,00;
 - distanza dai confini e dai parcheggi: ml. 5,00 con possibilità di costruzione in aderenza;
 - distanza dalle strade: ml. 7,50
 - la realizzazione di un solo alloggio, all'interno della SLP, integrato alla attività principale, per il titolare della attività o per la guardiania.

Art. 31 Insediamenti commerciali soggetti a trasferimento

- 1 Comprendono le parti del territorio dove insistono strutture già utilizzate prevalentemente a fini commerciali per le quali il RU prevede lo spostamento in altre aree.
- 2 In queste zone gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi nonché delle indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali e delle destinazioni individuate nelle singole Schede Normative.

Art. 32 Aree per nuovi insediamenti

- 1 Comprendono le parti del territorio destinate all'espansione edilizia ed alle relative opere di urbanizzazione.
- 2 In dette aree il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata ed al rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti dalle presenti norme e dalle eventuali singole Schede Normative.
- 3 All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi e degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative Schede Normative, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dalle vigenti normative in funzione delle attività insediate.
- 4 Le Schede Normative stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi. È facoltà dell'Amministrazione comunale redigere in qualsiasi momento tali Schede Normative al fine di una corretta programmazione ed attuazione degli interventi. Qualora i predetti parametri non siano precisati, si farà riferimento ai seguenti:
 - superficie copribile: massimo 50% del lotto;

- mq. 14.000 massimi di SLP;
 - altezza massima: 1 piano fuori terra con h. interna non superiore a ml. 8,5 o 2 piani fuori terra con altezza interpiano non superiore a ml. 4,00;
 - distanza dai confini e dai parcheggi: ml. 5,00 con possibilità di costruzione in aderenza;
 - distanza dalle strade: ml. 7,50;
 - superficie a standard di cui al DM 1444/68 e comunque non inferiore al 20% dell'area di cui almeno mq. 2.500 a verde;
 - realizzazione di un solo alloggio, all'interno della SLP, integrato alla attività principale, per il titolare della attività o per la guardiania.
- 5 E' fatto obbligo di procedere a Valutazione integrata ai sensi del Titolo II, Capo I, articoli 11, 12, 13, 14 della LRT. 1/05, al Regolamento 4R di cui al DPGR 9.02.07 e in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al *Titolo V - Capo II - Condizioni alle trasformazioni*, delle presenti norme.

SEZIONE V - AREE A DIVERSA DESTINAZIONE

Art. 33 Aree multifunzionali

1. Sono le parti del Sistema Insediativo che, in relazione a particolari obiettivi di riqualificazione urbanistica e territoriale, prevedono l'integrazione di attività residenziali, di servizio, terziarie, commerciali ed altre funzioni, con esclusione delle Attività Produttive (AP) e delle Attività Commerciali della grande distribuzione (AC).
2. In queste zone, gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto dei parametri urbanistici e delle destinazioni individuate nelle singole Schede Normative
3. Le Schede Normative stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere in qualsiasi momento tali schede al fine di una corretta programmazione ed attuazione degli interventi.
4. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative Schede Normative, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore al 30% dell'area e comunque non inferiore alle disposizioni normative vigenti.
5. Nella redazione dei Piani Attuativi dovrà essere perseguita:
 - a) la realizzazione di un tessuto polifunzionale integrato con il contesto urbano ed articolato in rapporto agli spazi pubblici ed a verde;
 - b) la localizzazione di funzioni qualificate, di servizi ed attrezzature di interesse generale;
 - c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato e parcheggio; le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi ineditati attraverso uno specifico progetto, coerente con le indicazioni morfologiche contenute nelle Schede Normative
- 6 E' fatto obbligo di procedere a Valutazione integrata ai sensi del Titolo II, Capo I, articoli 11, 12, 13, 14 della LRT. 1/05, al Regolamento 4R di cui al DPGR 9.02.07 e in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al *Titolo V - Capo II - Condizioni alle trasformazioni*, delle presenti norme.

Art. 34 Aree di frangia e prevalentemente inedificate integrative degli insediamenti

- 1 Sono le aree indicate con apposita campitura in cartografia che non vengono disciplinate con il presente RU, ancorché, ai sensi del Piano Strutturale, suscettibili di trasformazione mediante nuova costruzione;
- 2 in tali aree, al fine di non pregiudicare la trasformazione mediante edificazione che, in coerenza con il PS potrebbe essere prevista da futuri RU o da variante al presente, sono consentite esclusivamente trasformazioni legate agli assetti colturali, vegetazionali ed agli interventi di tutela e messa in sicurezza del territorio.
- 3 Per il patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia (D8) con esclusione degli eventuali edifici di valore storico-ambientale per i quali è prevalente l'indicazione contenuta nel registro degli edifici (Allegato n. 2 al RU).
- 4 Per le sole aree presenti nella frazione di La California poste a Nord-Ovest rispetto alla SP 39 e non interessate da Comparti individuati dal presente RU, vista la attuale frammentaria urbanizzazione dell'area ed al solo fine di migliorare le condizioni della residenzialità, sono ammessi:
 - a) variazione di destinazione d'uso di locali da destinazione diversa a residenza se ricompresi in edifici residenziali;
 - b) accorpamento all'edificio principale residenziale di volumetrie secondarie a qualunque titolo legittime purché sia prevista la destinazione residenziale per tali volumetrie;
 - c) sopraelevazione di edifici residenziali solo per il raggiungimento di due piani fuori terra con destinazione d'uso delle nuove volumetrie a residenza;
- 5 per le sole aree presenti nella frazione di La California (UTOE 1C2) poste a Nord di Via dei Campilunghi, tra la SP 39 ed il Fosso delle Tane, nonché quelle di cui al comma 4, e non interessate da Comparti individuati dal presente RU, sono ammessi gli interventi di cui al CAPO III - Territorio Aperto, con esclusione della nuova costruzione per edifici abitativi o misti, e quelli di cui all'art. 72 delle presenti Norme.
- 6 Per quanto concerne la Scheda Normativa n. 1 dell'Utoe 1C2 – La California, valgono le previsioni inserite nella Scheda stessa.

Art. 35 Aree agricole interne al Sistema Insediativo

- 1 Sono le aree indicate con apposita campitura in cartografia dove, pur essendo ricomprese nel Sistema Insediativo, sono prevalenti le attività agricole; a tutti gli effetti sono pertanto assimilate dal RU, in via generale e dove non diversamente indicato, alle Zone Agricole (E) del DM 1444 del 2 Aprile 1968.
- 2 In tali aree, gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa privata, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi nonché delle indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali e delle destinazioni individuate nelle singole Schede Normative.
- 3 Nella redazione dei Piani Attuativi dovrà essere perseguita la riqualificazione urbanistica del comparto attraverso soluzioni progettuali che dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto.

Art. 36 Aree per l'accoglienza sociale

- 1 Sono le parti del Sistema Insediativo dove il RU indica l'ammissibilità di Case per ferie secondo la definizione di cui alla Legge regionale Toscana n. 42/2000 e successive modifiche ed integrazioni ed al relativo Regolamento di attuazione.
- 2 In tali aree, gli interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi nonché delle indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali e delle destinazioni individuate nelle singole Schede Normative.

CAPO II - SISTEMA FUNZIONALE

Art. 37 Articolazione del sistema funzionale

- 1 Le aree dove è prevalente la presenza di servizi ed attrezzature di interesse generale e quelle interessate dalle infrastrutture viarie, sono indicate dal Regolamento Urbanistico come aree del Sistema Funzionale.
 - 2 All'interno di tali aree, in applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli Sottosistemi dei Sistemi Territoriali di cui agli articoli 13 e 25 e del Sistema Funzionale di cui all'art. 34 delle Norme del Piano Strutturale, la disciplina del Sistema Funzionale è articolata in:
 - a) **Servizi ed attrezzature di interesse generale:**
 - Aree per attrezzature collettive già oggetto di convenzionamento
 - Aree destinate ad attività sportive e ricreative
 - Aree ed edifici destinati a servizi pubblici (strutture scolastiche, socio sanitarie, amministrative, di culto, ...) di interesse generale
 - Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato
 - Aree per la balneazione marina
 - Aree per infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale
 - Aree a verde privato di pregio
 - Aree a verde naturale e/o parcheggi
 - Aree a verde pubblico attrezzato
 - Parchi
 - b) **Infrastrutture viarie**
 - 3 Nelle Aree destinate ad attività sportive e ricreative, a servizi pubblici, in quelle per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato, nelle Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale e nelle Aree destinate a verde pubblico attrezzato, la realizzazione degli interventi dovrà attuarsi nel rispetto degli indirizzi di cui al *Titolo V - Capo II - Condizioni alle trasformazioni*, delle presenti norme, con particolare riferimento all'art 95 - Fruibilità dei servizi.
-

SEZIONE I - SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Art. 38 Aree per attrezzature collettive già oggetto di convenzionamento

- 1 In tali aree sono ammessi esclusivamente gli interventi in attuazione della Convenzione Repertorio n. 717 del 28.06.1982 integrata con atto Repertorio n. 724 del 30.08.1982.
- 2 Le aree non interessate dalle opere ammesse sono destinate alla ricostituzione e/o formazione di aree a verde con l'inserimento di nuova vegetazione coerente con l'ambiente; è ammesso l'impiego limitato e condizionato di vegetazione tecnico-funzionale alloctona purché compatibile con quella autoctona come indicato nell'elaborato "*Riqualificazione Ecologico Ambientale del Territorio - parte terza - punto 6 - Impiego di vegetali nella ricostruzione ambientale*".

Art. 39 Aree destinate ad attività sportive e ricreative

1. In queste zone è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo.
2. Per quanto concerne l'area indicata con il numero 6 a La California, nella stessa è ammesso il posizionamento di strutture prefabbricate a servizio della Fiera della Zootecnia e Feste paesane in genere, mediante rilascio di Permesso di Costruire.
3. L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti.
4. Le Schede Normative relative ai singoli comparti potranno prevedere, in relazione alla tipologia ed al dimensionamento degli impianti, l'ammissibilità di un alloggio destinato al personale di custodia, con superficie massima di mq 110, e la realizzazione di edifici con funzioni integrative alle attività sportive e ricreative (ristoro, locali di uso collettivo, ecc.).
5. All'interno dei singoli comparti devono essere individuati parcheggi pubblici in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.
6. L'area sportiva di Poggio Picchio (UTOE 2C - BIBBONA) è attrezzabile quale area per la Protezione Civile con adeguate opere di urbanizzazione (acqua, energia, smaltimento liquami) necessarie a tale uso, nonché per le attività ammesse.
7. Nell'area del laghetto posto in località La Posticina (o Lenzata della Casetta) è ammesso l'esercizio dell'attività di pesca sportiva e la realizzazione di attrezzature complementari per il tempo libero (parco acquatico) utilizzando l'area di uno dei due laghetti, come espressamente previsto dalla Scheda Normativa di riferimento n. 20 Utoe 1C1 e dal successivo art. 45 c. 3 delle presenti norme.

Art. 40 Aree ed edifici destinati a servizi pubblici di interesse generale

- 1 Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici di interesse generale. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti esecutivi di

iniziativa pubblica. È ammessa deroga alle distanze nel caso di motivate esigenze rilevate al momento della predisposizione del progetto.

- 2 Per gli edifici notificati ai sensi della legge n.1089 del 1939, nonché per gli edifici classificati di valore storico-ambientale, sono ammessi interventi fino alla categoria del Risanamento Conservativo (C2), sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.
- 3 Per i fabbricati esistenti, non destinati a servizi pubblici di interesse generale sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria, purché la proprietà rinunci, con atto formale, al plusvalore in caso di esproprio.

Art. 41 Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato

- 1 Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a:
 - attrezzature alberghiere
 - attrezzature a campeggio
 - attrezzature diverse
- 2 All'interno di tali aree sono ammesse attività commerciali ed artigianali purché integrate all'attività principale di servizio. La simbologia sovrapposta alla campitura di zona negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico specifica e limita le destinazioni d'uso ammesse per le singole zone.
- 3 In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso interventi diretti o Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Il Regolamento Urbanistico e/o le Schede Normative individuano per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.
- 4 Per le aree e gli immobili destinati ad **Attrezzature Alberghiere** si attuano le norme di cui al testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo (LR 23.03.2000 n. 42) ed al successivo Regolamento di attuazione. Il Regolamento Urbanistico in particolare:
 - a. per gli edifici notificati ai sensi della legge n.1089 del 1939, nonché per gli edifici di valore storico-ambientale, ammette unicamente interventi di Risanamento Conservativo (C2) salvo quanto di diverso indicato nel registro degli edifici, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza. Per gli edifici diversi da quelli sopra specificati sono ammessi interventi fino alla categoria della Ristrutturazione Urbanistica (E2) per adeguamento igienico-funzionale a specifiche normative, nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici, tipologici e formali di pregio;
 - b. ammette, per le strutture esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, interventi fino alla categoria (E5) in funzione della riqualificazione della struttura e/o per incremento volumetrico per la realizzazione di nuovi posti letto nel numero risultante nella tabella riportata sotto la lettera f) seguente, per un volume massimo, compreso l'esistente, calcolato in funzione dei posti letto attuali e dell'incremento, con i parametri di cui alla successiva lettera e). Tali volumetrie potranno essere utilizzabili anche ai soli fini della realizzazione e/o l'adeguamento dei

servizi connessi. Gli interventi dovranno essere attuati attraverso il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato e finalizzati:

1. all'aumento del livello di classificazione per quelli attualmente classificati con meno di 3 stelle,
2. all'aumento del livello di classificazione per quelli attualmente classificati con 3 stelle ovvero al soddisfacimento di almeno il 50% dei requisiti previsti per la classificazione superiore, per quelli attualmente classificati con 3 stelle;
3. e, limitatamente agli alberghi, all'aumento del livello di classificazione per quelli attualmente classificati con 4 stelle ovvero al soddisfacimento di almeno il 50% dei requisiti previsti per la classificazione superiore, per quelli attualmente classificati con 4 stelle.

All'interno del Progetto dovrà essere attuata la riqualificazione e la sistemazione complessiva sia degli edifici che delle superfici di pertinenza. La sopraelevazione (E5), ed il rialzamento dell'ultimo piano (D5), sono ammessi solo nei casi in cui la quota più elevata della copertura non emerga dalla vegetazione arborea dell'intorno. Il rapporto di copertura massimo è fissato in $\frac{1}{2}$ della superficie del lotto. Le aree di parcheggio, qualora non disponibili all'interno dell'area di pertinenza, potranno essere reperite in aree adiacenti o comunque vicine e facilmente raggiungibili purché ne sia dimostrata la disponibilità e sia stipulato atto di vincolo di destinazione;

- c. ammette il mantenimento temporaneo della destinazione esclusivamente per l'esercizio dell'attività in atto, per le attività esistenti in contrasto con la destinazione di zona;
- d. ammette interventi fino alla ristrutturazione edilizia D1, per gli edifici presenti nell'area, fino alla loro riconversione funzionale;
- e. per gli interventi di nuova costruzione o **ristrutturazione urbanistica ed edilizia con ampliamento** più estesamente descritti nelle Schede Normative, **si definiscono i seguenti indici:**

- hotel tre stelle, 35 mq. di s.l.p. per posto letto;
- hotel quattro stelle, 45 mq. di s.l.p. per posto letto;
- hotel cinque stelle, 50 mq. di s.l.p. per posto letto;
- le camere ed i bagni non potranno avere altezza interna superiore a mt. 3,00, mentre per gli spazi comuni l'altezza interna non potrà superare i mt. 6,00;
- nel dimensionamento complessivo, oltre alla camera con relativi servizi ed agli spazi di relazione, sono ricompresi reception ufficio, bar, ristorante, cucine, magazzini di ogni ordine e genere, servizi igienici, sala ritrovo o meeting, spogliatoi personale, spa, etc..

L'eventuale foresteria per il personale sarà dimensionata considerando 55 mq. di s.l.p. ogni 36 camere, computando la ricettività complessiva.

Sono esclusi gli spazi necessari per la realizzazione di centro congressi dimensionato per un numero di utenti pari al numero dei posti letto disponibili + 25%; per la realizzazione di centri benessere specializzati;

f. Tabella Posti Letto per le Strutture Alberghiere Esistenti:

attrezzature alberghiere	Posti letto R.U.			Variante 2008	Variante 2010
	Q.C. RU 2003	Varianti 2003/2007	Totale		
Marina Bibbona					
Riva dei cavalleggeri	50	+42	92		92
Flora	24	+57	81		81
Marinetta	167	+101	268	+50	318
Hermitage	71	+61	132		132
Nina	54	+35	89		89
Paradiso verde	16	+50	66		66
Varo	43	+25	68	+25	93
La California					
Anna	24	+60	84	-60	0
Gabbani	16	+25	41	-41	0
Rifrullo ex Kalenda Maia	13	+25	38		38
Totale			959	-26	909

Per la realizzazione degli interventi sulle seguenti strutture alberghiere, dovranno essere osservate le seguenti ulteriori prescrizioni:

Flora – non dovranno essere utilizzate aree interessate da vegetazione di alto fusto; dovrà essere prevista, contestualmente agli interventi edilizi, una adeguata sistemazione ambientale dell'area di pertinenza che preveda la piantumazione di essenze vegetali autoctone; non dovranno essere realizzati volumi eccedenti i 4 piani fuori terra.

Nina- non dovranno essere utilizzate aree interessate da vegetazione di alto fusto; dovrà essere prevista, contestualmente agli interventi edilizi, una adeguata sistemazione ambientale dell'area di pertinenza che preveda la piantumazione di essenze vegetali autoctone; non dovranno essere realizzati volumi eccedenti l'altezza della struttura esistente.

Hermitage - non dovranno essere utilizzate aree interessate da vegetazione di alto fusto; dovrà essere prevista, contestualmente agli interventi edilizi, una adeguata sistemazione ambientale dell'area di pertinenza che preveda la piantumazione di essenze vegetali autoctone; non dovranno essere realizzati volumi eccedenti i 3 piani fuori terra.

- 5 Per le aree destinate ad **Attrezzature a campeggio** si attuano le norme di cui al testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo (LR 23.03.2000 n. 42) ed al successivo Regolamento di attuazione. Il Regolamento Urbanistico in particolare:

1. fa salva la ricettività massima autorizzata alla data di approvazione del PS (29.06.2001) con eccezione del Campeggio “Le Capanne” per il quale sono ancora disponibili 476 nuovi posti letto in coerenza con le indicazioni della Tavola B del Quadro Conoscitivo, pag. 68, del Piano Strutturale e di quanto indicato al successivo punto 3. In tali aree sono ammessi interventi fino alla categoria D3 per adeguamento igienico-funzionale a specifiche normative, e interventi di Ristrutturazione Urbanistica, finalizzati all’aumento del livello di classificazione, attraverso le procedure previste per i Piani di Recupero. Nella predisposizione del Piano:
 - a) le volumetrie ammissibili sono quelle necessarie all’adeguamento della struttura alla classificazione richiesta in base alle indicazioni del Testo unico regionale. In particolare per la ristorazione è posto il limite del 15% dei coperti in rapporto alla ricettività autorizzata;
 - b) particolare cura dovrà essere posta nella progettazione delle opere a verde secondo le indicazioni di cui all’elaborato “*Riqualificazione Ecologico Ambientale del Territorio - parte 3^ - punto 4.4 - Impianti vegetali dei campeggi e dei rimessaggi*”;
 - c) È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale dipendente fino ad un massimo di 200 mq. di s.u.l.;
2. individua i Comparti cui appartengono le singole Attrezzature per le quali è ammessa la variazione di destinazione ad Albergo con la predisposizione di Piani Attuativi e definisce con apposite Schede Normative gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti;
3. indica con specifica simbologia le attrezzature esistenti in **area dunale** per le quali è ammessa la permanenza, a seguito della formazione di appositi Piani Attuativi, regolata dalla DCR 47/90, dalla DCR 35/94 e dalla Delib. G.R. n. 4973 del 23.05.1994 nonché:
 - a) le aree della **duna mobile** indicate nella cartografia "Variante al PdF ai sensi dell'art. 12 della LR 79/81 - Indagini geologico/tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica - Tav 3 Carta geomorfologica" dovranno essere liberate dalla presenza di piazzole o da qualsiasi altra opera attualmente esistente. Tali aree dovranno essere delimitate da una recinzione alta almeno ml. 1,40 costituita da pali in legno infissi al suolo, privi di fondazione e da una rete a maglie sciolte plastificata o da paramento orizzontale in fibre naturali. Oltre a questo tipo di interventi deve essere prevista la ricostituzione anche artificiale della continuità della duna mobile in quei tratti in cui siano state attuate interruzioni innaturali, provvedendo anche alla ricostituzione delle presenze vegetali tipiche (vegetazione pioniera). Gli accessi pedonali al mare devono essere localizzati in primo luogo sfruttando la discontinuità delle dune, possibilmente con andamento non perpendicolare alla linea di costa e comunque dotati di barriere frangivento, realizzate con materiali naturali e congruenti con il luogo.
 - b) Nelle aree di **duna consolidata** indicate nella cartografia detta, in concomitanza ad una costante manutenzione del patrimonio vegetale e dell'assetto geomorfologico possono permanere le strutture esistenti prevedendo per queste soltanto lavori di ordinaria e

straordinaria manutenzione, con il divieto di attuare qualunque tipo di spianamento delle dune. Non è possibile realizzare nuovi percorsi veicolari. In merito al patrimonio vegetale è ammesso l'impiego limitato e condizionato di vegetazione tecnico-funzionale alloctona purché compatibile con quella autoctona come indicato nell'elaborato "Riqualificazione Ecologico Ambientale del Territorio - parte terza - punto 6 - Impiego di vegetali nella ricostruzione ambientale".

- c) Nelle zone classificate come **sedimenti di duna** possono permanere le eventuali strutture esistenti prevedendo per queste anche opere finalizzate ad interventi di adeguamento ai requisiti necessari per il conseguimento della voluta classificazione con le indicazioni di cui al precedente punto 1, senza modificare la morfologia dei luoghi né arrecando danno alla vegetazione presente.
- d) Ai fini del mantenimento del patrimonio "verde" e degli interventi di ripristino ambientale dovrà essere predisposto apposito progetto, che costituirà parte integrante del Piano Attuativo, redatto anche ai sensi dell'elaborato "Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - Gli interventi di riqualificazione ambientale".
- e) Stante la riduzione delle superfici a campeggio determinata dall'arretramento dalle dune mobili la capacità ricettiva massima ammessa sarà determinata moltiplicando per 4 il numero delle nuove piazzole ottenuto mediante la seguente formula:

$$x : y = A : A^2$$

dove	x	massimo nuove piazzole ammesse
	y	piazzole precedenti
	A	nuova area a campeggio
	A ²	vecchia area a campeggio

- f) Nei casi di apertura annuale della struttura dovrà essere garantita una rotazione delle piazzole al fine di consentire il ripristino della vegetazione naturale della duna.
- g) Al fine di una adeguata tutela dell'area protetta non è ammessa la trasformazione in Villaggio Turistico.
- h) Non sono ammessi prelievi di acqua dal sottosuolo, se non a seguito di specifico studio di settore secondo le normative vigenti. L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire, di norma, tramite allacciamento a rete idrica con prese esterne alla fascia costiera. L'uso dei pozzi esistenti dovrà essere limitato a fini antincendio.
- i) Non sono ammessi sistemi di smaltimento delle acque usate a dispersione o per sub-irrigazione. Si deve provvedere ad allacciare la rete di smaltimento dei reflui alla fognatura pubblica; qualora sussistano insuperabili difficoltà di carattere tecnico, si dovrà provvedere con adeguati sistemi di depurazione.
- j) L'area di pertinenza dell'esercizio deve essere delimitata con recinzioni verdi di essenze tipiche; è ammesso l'uso di rete a maglia sciolta con pali conficcati nel terreno e telo schermante verde antistante la recinzione a verde. Le recinzioni di qualsiasi natura devono essere mantenute in buono stato di conservazione sia per assicurarne la funzionalità che il decoro pubblico.

- k) La viabilità di accesso e quella interna devono essere realizzate in materiale arido con trattamento specifico antipolvere; dovranno in ogni caso risultare permeabili e realizzate in modo da garantire lo smaltimento delle acque piovane; non è ammesso l'uso di asfalto.
- l) Non è ammessa la sosta di mezzi di trasporto a motore nell'ambito delle singole piazzole. Gli spazi appositamente destinati a parcheggio dovranno essere realizzati esclusivamente nelle aree dei sedimenti di duna e garantire uno stallo di sosta per ogni piazzola; dovranno essere schermati con siepi alte non meno di ml. 2,00.
- m) Viste le particolari caratteristiche geomorfologiche e di pregio ambientale sono consentite piazzole di misura inferiore a quelle previste dall'allegato "E" del regolamento della LR 42/2000 secondo la categoria di classificazione purché il rapporto tra la superficie complessiva delle piazzole ed il numero delle stesse non sia inferiore a mq. 60.
- n) Dovrà essere realizzata una zona a verde per gioco bambini adeguatamente attrezzata non inferiore a mq. 3,00 per piazzola.
- o) Dovrà essere realizzata una zona per servizi generali non inferiore a mq. 7,00 per piazzola ed attrezzata con locali aventi superficie netta non inferiore a mq. 9,00 per guardiana, accettazione, infermeria, e con magazzino di superficie netta non inferiore a mq. 16,00.
- p) Sono vietate costruzioni fisse destinate ad abitazioni, ad eccezione di quelle esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico. E' ammessa la realizzazione di foresteria per il personale dipendente fino ad un massimo di 200 mq. di s.u.l., esclusivamente mediante l'utilizzo di volumetrie esistenti.
- q) Le piazzole non potranno essere predisposte a distanze dalle strade pubbliche inferiori a quelle minime fissate dalle disposizioni vigenti secondo la classificazione della strada e comunque a meno di ml. 7,50 ed a non meno di ml. 3,00 dal confine recintato. Dette fasce di rispetto dovranno essere piantumate con essenze arboree ed arbustive in modo da impedire, di fatto, la sosta, anche se provvisoria, di tende e roulotte. Per quanto concerne i bungalows, valgono le distanze sopra indicate in merito alle piazzole.
- r) Potranno essere installate strutture leggere con una superficie massima di 600 mq., finalizzate alla cura del corpo e impianti sportivi in genere.
- s) Dovrà far parte integrante del Piano Attuativo una convenzione o atto d'obbligo con il quale i proprietari ed i gestori dei campeggi, al minimo:
 - a) assumono l'onere di provvedere alla ricostituzione di essenze arboree, arbustive ed erbacee tipiche e, dove presenti, di mantenerle e proteggerle anche a mezzo di coltivazione;
 - b) assumono l'onere di garantire l'approvvigionamento idrico tramite acquedotto le cui prese siano poste all'esterno della fascia costiera di cui alla Delib. CR n. 47/90
 - c) assumono l'onere di realizzare l'impiantistica relativa alla illuminazione, acquedotto e fognatura interni all'area a campeggio;

- d) costituiscono adeguate garanzie a mezzo di fidejussione per l'esatto adempimento degli oneri convenzionati nella misura pari all'importo delle opere maggiorato del 20%;
 - e) assumono l'onere di cedere o monetizzare una superficie non inferiore a mq. 75 a posto tenda autorizzato alla data di approvazione del PS per la formazione del Parco del Litorale, e/o aree in altre parti del territorio comunale;
 - f) definiscono i tempi ed i modi secondo i quali procedere per l'allestimento definitivo dei campeggi, comunque entro il termine massimo di tre anni dalla data di approvazione del Piano di Attuazione;
 - g) per quanto concerne il Campeggio "Le Esperidi" è inoltre prevista la monetizzazione e/o la cessione di aree per attività di pubblico interesse, in sostituzione della previgente cessione di aree per il parco pubblico tra il Campeggio "Le Esperidi" stesso ed il Campeggio "Casa di Caccia". La cessione e/o monetizzazione di aree dovrà avvenire per il valore dato dalla seguente formula: "importo totale calcolato ai sensi del precedente punto e), diviso per la superficie destinata a campeggio e moltiplicato per la superficie destinata a parco".
- 6 Le aree per **Attrezzature Diverse** sono quelle parti del territorio comunale che derivano da previsioni di insediamenti turistici a campeggio del precedente strumento urbanistico. In coerenza con gli obiettivi e le prescrizioni del PS e per la particolarità della loro posizione, in tali aree il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla approvazione di Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionata nel rispetto dei parametri urbanistici, degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nelle singole Schede Normative.

Art. 42 Aree per la balneazione marina

- 1 È individuata con apposita campitura nella cartografia di RU l'**area per la balneazione marina**, costituita dall'area compresa nella fascia costiera del Territorio Aperto dove gli usi connessi con l'attività balneare, presente o futura, sono prevalenti od intensivi. Tale area è prevalentemente interessata dal Demanio Marittimo. In dette aree sono ammesse, a seguito della formazione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica - salvo quanto di più specifico successivamente indicato - , la permanenza, la nuova realizzazione o l'adeguamento delle strutture turistiche, dei servizi funzionali e/o complementari alla balneazione. Tale Piano Attuativo può essere predisposto anche per ambiti funzionali ed attuato per stralci. Gli interventi ammissibili sono regolati dal Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 23.03.2000 n. 42) e successivo regolamento di attuazione e dalle seguenti norme che hanno lo scopo di costituire il quadro generale di indirizzo ed il riferimento normativo per l'elaborazione del predetto Piano Attuativo. In particolare:
- A) sono individuati livelli differenziati di utilizzazione a fini turistico-ricreativi di tipo balneare delle strutture e/o delle spiagge in concessione e delle residue spiagge demaniali nonché delle aree esterne al demanio Marittimo destinate a strutture per la balneazione e perimetrare dal RU all'interno dell'area per la balneazione marina:

a. Stabilimenti balneari:

sono definiti dal Testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo di cui alla Legge Regionale 23/3/2000 n.42 e successive modifiche e dal relativo Regolamento di attuazione.

All'interno degli stabilimenti balneari sono consentite le attività di cui alla suddetta normativa regionale, nei limiti indicati dalla disciplina del presente Piano Attuativo per quanto riguarda le dotazioni edilizie.

Per la realizzazione delle attrezzature occorrenti allo svolgimento delle attività suddette è consentito l'utilizzo di strutture "fisse", intendendo come fisse quelle che non vengono rimosse alla fine della stagione balneare, fermo restando che quelle ricadenti su aree in concessione demaniale siano comunque facilmente rimovibili alla scadenza del periodo di durata della concessione. Nei casi in cui sullo stabilimento balneare insistano due o più concessioni, le dotazioni funzionali previste dalla presente disciplina non potranno in ogni caso essere superate, dovendo essere intese come complessive della struttura.

Presenza massima ammessa di stabilimenti balneari n. 5.

b. Aree attrezzate per la balneazione:

sono strutture per la posa di punti ombra ed al suo interno è ammesso il posizionamento di attrezzature sportive, il noleggio di attrezzature di mare e la fornitura di attrezzature e servizi vari ad uso degli ospiti, secondo le definizioni di cui al Testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo di cui alla Legge Regionale 23/3/2000 n.42 e successive modifiche e dal relativo Regolamento di attuazione.

All'interno delle "Aree attrezzate per la balneazione marina" è altresì consentita l'installazione di docce e servizi igienici e lo svolgimento di attività di bar-buffet freddo con l'utilizzo dei manufatti consentiti dalla disciplina del presente Piano Attuativo.

Per la realizzazione dei suddetti manufatti è consentito l'uso di strutture "fisse", intendendo come fisse quelle che non vengono rimosse alla fine della stagione balneare o "mobili", intendendo come mobili quelle che vengono effettivamente rimosse al termine della stagione balneare. Rimane fermo che anche le strutture fisse devono essere comunque facilmente rimovibili alla scadenza del periodo di durata della concessione.

Presenza massima ammessa di aree attrezzate per la balneazione marina n. 6.

c. Attività di supporto alla nautica da diporto:

sono strutture per l'attività di alaggio, rimessaggio e noleggio di natanti da diporto e per l'attività di scuola vela e circolo nautico.

All'interno delle aree per "Attività di supporto alla nautica da diporto" è altresì consentita l'installazione di docce e servizi igienici e lo svolgimento di attività di bar-buffet freddo con l'utilizzo dei manufatti consentiti dalla disciplina del presente Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo potrà prevedere la possibilità di consentire l'esercizio di punti ombra, purché rimanga prevalente l'attività di supporto alla nautica da diporto e siano disposte specifiche condizioni per rendere compatibili le diverse utilizzazioni dell'area in concessione.

Per la realizzazione dei suddetti manufatti è consentito l'uso di strutture "fisse", intendendo come fisse quelle che non vengono rimosse alla fine della stagione balneare o "mobili",

intendendo come mobili quelle che vengono effettivamente rimosse al termine della stagione balneare. Rimane fermo che anche le strutture fisse devono essere comunque facilmente rimovibili alla scadenza del periodo di durata della concessione.

Presenza massima ammessa di aree per Attività di supporto alla nautica da diporto n. 4.

B) sono inoltre previsti ulteriori livelli di utilizzazione dell'arenile a fini:

- a) privati: limitatamente ai soli casi in cui sia già rilasciata alla data di adozione del R.U. una concessione demaniale in corso di validità avente ad oggetto il godimento, a fini privati e non di lucro, di una porzione del demanio marittimo;
- b) pubblici: da individuare all'interno di aree da definire "Aree di uso pubblico" aventi ad oggetto: passeggiate, camminamenti, piazze, aiuole, solarium, parcheggi, torrette di sorveglianza, aree di primo soccorso, docce e servizi igienici di uso pubblico. I suddetti utilizzi a fini pubblici potranno avere ad oggetto interventi realizzati da parte del Comune o da altri soggetti in convenzione con il Comune stesso.

C) dovranno inoltre essere identificati e tutelati gli arenili che richiedono la massima tutela ambientale.

In tali arenili non è mai ammesso il rilascio di nuove concessioni o la realizzazione di opere di qualsiasi tipo, sia di uso pubblico che privato, ad esclusione delle eventuali necessarie opere di protezione della fascia boscata, dell'ambito dunale e degli arenili. E' ammesso il posizionamento di adeguata cartellonistica illustrativa delle valenze ambientali ed ecologiche dell'area.

Non è ammesso l'attraversamento degli arenili a massima tutela con mezzi meccanici di qualsiasi tipo, ad esclusione dei casi in cui l'utilizzo di questi macchinari sia funzionale alla realizzazione di opere di tutela ambientale e/o idraulica.

Non è mai ammesso l'utilizzo degli arenili a massima tutela per la realizzazione di feste, manifestazioni, esposizioni, di qualsiasi tipo.

2. Interventi ammessi, rapporti parametrici e quantitativi:

A) Fino alla predisposizione del Piano Attuativo sono fatte salve le Concessioni Demaniali esistenti e non potranno essere rilasciate nuove Concessioni Demaniali; l'assegnazione delle concessioni demaniali dovrà avvenire con le procedure individuate in apposito regolamento. La realizzazione di minimi servizi di spiaggia è ammessa anche in assenza del Piano Attuativo.

B) Per le strutture esistenti, e fino all'esecutività del Piano Attuativo - salvo quanto più avanti indicato relativamente agli stabilimenti balneari fissi esterni all'area demaniale - , sono ammessi unicamente interventi fino alla categoria D3, ovvero quelli per adeguamenti normativamente necessari per il mantenimento in esercizio dell'attività. Il Piano Attuativo potrà prevedere interventi dalla categoria D6 fino alla E4, secondo i disposti delle presenti norme.

C) Sulle aree demaniali non è consentita la realizzazione di nuovi stabilimenti balneari.

D) Le nuove Concessioni demaniali o i rinnovi non potranno comunque prevedere una larghezza del fronte a mare complessivamente maggiore del 40% della lunghezza del tratto di costa comunale.

E) Dovranno essere previsti percorsi pedonali di attraversamento delle superfici demaniali concesse

dovutamente attrezzati per l'utilizzo da parte di portatori di handicap, da realizzare con strutture in legno poggiate al suolo da rimuovere al termine della stagione balneare. Al minimo i suddetti percorsi pedonali, sui quali consentire il passaggio pubblico, dovranno consentire l'attraversamento longitudinale di tutta l'area demaniale concessa, da realizzare preferibilmente lungo il piede di duna o lungo il limite interno dell'area stessa, nonché un percorso, sempre interno all'area in concessione, che dal suddetto attraversamento consenta l'accesso diretto alla battigia.

F) Per le aree a **stabilimenti balneari esterni all'area demaniale** (in numero tre), individuate con apposita perimetrazione sulle tavole di RU, sono ammessi, anche in assenza del predetto Piano Attuativo di iniziativa pubblica, interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica fino alla categoria E4, fino ad un rapporto di copertura massimo del 25% rispetto alla superficie del lotto di pertinenza ed un volume massimo non superiore al 75% della superficie coperta per una altezza virtuale di ml. 3,5. Il progetto d'intervento non potrà interessare aree diverse dai sedimenti di duna e/o dalle aree ritenute idonee sulla base degli studi di dettaglio del Piano Attuativo e dovrà prevedere la riqualificazione e la sistemazione complessiva sia degli edifici sia delle superfici di pertinenza.

Dovranno essere rispettati inoltre i seguenti parametri:

- a) la superficie comunque pavimentata aggiunta alla superficie coperta non può superare il 30% della superficie dell'area di pertinenza;
- b) è permesso l'accesso alla copertura oltre che per la manutenzione esclusivamente come solarium senza strutture fisse diverse da pergolati frangisole e/o tende ombreggianti;
- c) l'altezza massima non può superare i ml. 4,50 escluse le anzidette strutture di copertura, gli eventuali volumi tecnici e quelli necessari per l'accesso alla copertura, e comunque per una altezza massima complessiva di ml. 6,50.

Sono fatte salve dai suddetti parametri le strutture esistenti.

d) Allo stabilimento balneare denominato "Bagno Leonardo", individuato nella Tavola 2a del R.U., fino alla definizione, con sentenze passate in giudicato, del contenzioso giurisdizionale ancora pendente che lo riguarda si applicano, transitoriamente, i soli interventi di Manutenzione Ordinaria (A) di cui all'art. 10 e di Manutenzione Straordinaria (B) di cui all'art. 12. Possono altresì applicarsi gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di addizione per la realizzazione di volumi (D3), di cui all'art. 14 lettera b) n. 2, solo se relativi ad adeguamenti normativamente necessari per il mantenimento in esercizio dell'attività.

H) Per gli **stabilimenti balneari interni all'area demaniale** (in numero di due) sono ammessi interventi per l'ampliamento delle strutture con la categoria (E4) con incremento massimo del 15% della superficie attualmente coperta ed un volume di ampliamento massimo pari al predetto incremento di superficie per un'altezza virtuale di ml. 3,5. Il progetto d'intervento dovrà prevedere la riqualificazione e la sistemazione complessiva sia degli edifici sia delle superfici di pertinenza; è ammessa anche la categoria E3 per la demolizione con ricostruzione anche in diversa posizione sul lotto di pertinenza finalizzata all'aumento del livello di classificazione.

Dovranno essere rispettati inoltre i seguenti parametri:

- a) la superficie comunque pavimentata aggiunta alla superficie coperta non potrà superare il 30% dell'area di pertinenza;
- b) è permesso l'accesso alla copertura oltre che per la manutenzione esclusivamente come solarium senza strutture fisse diverse da pergolati frangisole e/o tende ombreggianti;
- c) l'altezza massima non può superare i ml. 4,50 escluse le anzidette strutture di copertura, gli eventuali volumi tecnici e quelli necessari per l'accesso alla copertura, e comunque per una altezza massima complessiva di ml. 6,50.

Sono fatte salve dai suddetti parametri le strutture esistenti.

I) Nelle **Aree attrezzate per la balneazione marina** è richiesta la seguente dotazione funzionale minima:

- percorsi pedonali di attraversamento delle superfici demaniali concesse dovutamente attrezzati per l'utilizzo da parte di portatori di handicap, da realizzare con strutture in legno poggiate al suolo da rimuovere al termine della stagione balneare. Al minimo i suddetti percorsi pedonali, sui quali consentire il passaggio pubblico, dovranno consentire l'attraversamento longitudinale di tutta l'area demaniale concessa, da realizzare preferibilmente lungo il piede di duna o lungo il limite interno dell'area stessa, nonché un percorso, sempre interno all'area in concessione, che dal suddetto attraversamento consenta l'accesso diretto alla battigia;
- impianti funzionali alla tutela del sistema dunale incluso nell'area in concessione;

Costituiscono altresì dotazioni funzionali dell'Area attrezzata per la balneazione marina:

- n. 1 punto di ristoro Bar-Bufferet freddo;
- n. 1 infermeria;
- altri locali funzionali al miglioramento del servizio offerto per la balneazione marina (ludoteche, direzione, ecc.);
- strutture ombreggianti fino ad una superficie coperta massima di 20 mq da rimuovere al termine della stagione balneare;
- campi da gioco da realizzare con manufatti mobili da rimuovere al termine della stagione balneare;
- n. 3 servizi igienici, di cui 1 per portatori di handicap, dei quali dovrà essere consentito l'uso pubblico;
- n. 2 docce, delle quali dovrà essere consentito l'uso pubblico;
- n. 1 magazzino.

Il posizionamento delle strutture fisse consentito dalla presente disciplina è condizionato alla contestuale realizzazione della dotazione funzionale minima.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri:

- a. La superficie coperta del manufatto da destinare ai locali e servizi sopradescritti (servizi igienici, docce, magazzino, punto ristoro bar-bufferet freddo, altri locali funzionali al miglioramento del servizio offerto per la balneazione marina) non può superare 60 mq;

- b. Il manufatto di cui alla lettera precedente dovrà essere posto su adeguata piattaforma di appoggio e quest'ultima posizionata ad una quota di sicurezza rispetto al livello medio mare da determinare in sede di elaborazione del prescritto Piano Attuativo;
- c. La piattaforma di appoggio può sporgere per un massimo di ml. 3 dal perimetro del manufatto di cui alla precedente lett.a.;
- d. La superficie occupata dalla piattaforma di appoggio, con l'esclusione di scale e scivoli di accesso, non può superare 120 mq;
- e. La superficie comunque pavimentata aggiunta alla superficie coperta non può superare il 20% della superficie dell'area concessa;
- f. L'altezza del manufatto di cui alla precedente lett. a. non può superare i ml. 3,50 dal piano di calpestio della piattaforma di appoggio;
- g. La barriera visiva costituita dai volumi che superino l'altezza di metri 1,2 non può essere superiore al 25% del fronte mare concesso;
- h. Non è ammesso l'utilizzo della copertura del manufatto di cui alla precedente lett. a. per lo svolgimento dell'attività.

E' fatto salvo quanto sarà previsto nel Piano Attuativo per le forme di tutela degli ambiti dunali.

L) nelle concessioni per **Attività di supporto alla nautica da diporto** è richiesta la seguente dotazione funzionale minima:

- Percorsi pedonali di attraversamento delle superfici demaniali concesse dovutamente attrezzati per l'utilizzo da parte di portatori di handicap, da realizzare con strutture in legno poggiate al suolo da rimuovere al termine della stagione balneare. Al minimo i suddetti percorsi pedonali, sui quali consentire il passaggio pubblico, dovranno consentire l'attraversamento longitudinale di tutta l'area demaniale concessa, da realizzare preferibilmente lungo il piede di duna o lungo il limite interno dell'area stessa, nonché un percorso, sempre interno all'area in concessione, che dal suddetto attraversamento consenta l'accesso diretto alla battigia;

- Impianti funzionali alla tutela del sistema dunale incluso nell'area in concessione;

Costituiscono altresì dotazioni funzionali dell'Attività di supporto alla nautica da diporto:

- n. 1 punto di ristoro Bar- Buffet freddo;
- n. 1 infermeria;
- altri locali funzionali al miglioramento dell'attività consentita (direzione, scuola vela, ecc.);
- attrezzature tecniche necessarie allo svolgimento dell'attività di rimessaggio e alaggio a terra dei natanti, nei limiti della loro compatibilità ambientale e paesaggistica;
- strutture ombreggianti fino ad una superficie coperta massima di 20 mq da rimuovere al termine della stagione balneare;
- n. 3 servizi igienici, di cui 1 per portatori di handicap, dei quali dovrà essere consentito l'uso pubblico;
- n. 2 docce, delle quali dovrà essere consentito l'uso pubblico;
- n. 1 magazzino.

Il posizionamento delle strutture fisse consentito dalla presente disciplina è condizionato alla contestuale realizzazione della dotazione funzionale minima.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri:

- a. La superficie coperta del manufatto da destinare ai locali e servizi sopradescritti (servizi igienici, docce, magazzino, punto ristoro bar-buffet freddo, altri locali funzionali al miglioramento dell'attività consentita) non può superare 60 mq;
- b. Il manufatto di cui alla lettera precedente dovrà essere posto su adeguata piattaforma di appoggio e quest'ultima posizionata ad una quota di sicurezza rispetto al livello medio mare da determinare in sede di elaborazione del prescritto Piano Attuativo;
- c. La piattaforma di appoggio può sporgere per un massimo di ml. 3 dal perimetro del manufatto di cui alla precedente lett. a.;
- d. La superficie occupata dalla piattaforma di appoggio, con l'esclusione di scale e scivoli di accesso, non può superare 120 mq;
- e. La superficie comunque pavimentata aggiunta alla superficie coperta non può superare il 20% della superficie dell'area concessa;
- f. L'altezza del manufatto di cui alla precedente lett. a. non può superare i ml. 3,50 dal piano di calpestio della piattaforma di appoggio;
- g. La barriera visiva costituita dai volumi che superino l'altezza di metri 1,2 non può essere superiore al 25% del fronte mare concesso;
- h. Non è ammesso l'utilizzo della copertura del manufatto di cui alla precedente lett. a. per lo svolgimento dell'attività.

E' fatto salvo quanto sarà previsto nel piano Attuativo per le forme di tutela degli ambiti dunali.

M) Per la nuova realizzazione o l'adeguamento degli stabilimenti balneari dei servizi funzionali e/o complementari alla balneazione, è ammessa la costruzione in aderenza o sul confine.

N) Si definisce punto ombra la superficie di arenile riparata dal sole, dotata almeno di una sedia a sdraio.

Eventuali tende e simili, fornite della corrispondente dotazione, equivalgono a più punti ombra in rapporto alla loro superficie. I sostegni per gli ombrelloni dovranno esser posti al vertice di maglie aventi dimensioni minime di ml. 2,50x3,00 con il lato minore parallelo al mare.

3. Il piano Attuativo dovrà :

- nella localizzazione delle strutture tenere conto della viabilità ordinaria di penetrazione carrabile esistente senza prevederne di nuova e delle aree a parcheggio esistenti o di previsione nelle aree retrostanti;
- perseguire il mantenimento, il ripristino e la continuità dei sistemi dunali residuali;
- individuare la viabilità meccanica di servizio e soccorso controllata, se esclusivamente destinata a tale scopo;
- individuare i percorsi, distinti per tipologia di utilizzo (pedonali, ciclabili, eventualmente anche dedicati ad altre specifiche attività di carattere ricreativo e/o sportivo, di visitazione);
- definire le modalità di realizzazione delle reti tecnologiche e degli scarichi;

- dettare norme e prescrizioni per garantire la qualità architettonica e l'adeguato inserimento paesistico-ambientale dei manufatti realizzabili, eventualmente prescrivendo il rispetto di tipologie predefinite. I manufatti da costruire sulle spiagge demaniali dovranno essere facilmente removibili alla scadenza del periodo di durata della concessione, nonché essere posti a quota idonea al fine di contenere l'espansione dell'onda di massima di tempesta;
- definire l'uso di appropriati materiali ed il loro colore;
- prevedere che gli interventi di difesa dai fenomeni erosivi e di ingressione marina debbano essere prioritariamente in forma di ricostituzione dell'apparato morfologico e vegetazionale della duna, anche tenendo conto delle indicazioni delle tecniche e delle modalità di cui all'elaborato "Riqualificazione ecologico-ambientale del Territorio – Parte terza – gli interventi di riqualificazione ambientale";
- garantire, con la sistemazione delle aree nonché con la realizzazione delle relative attrezzature di spiaggia previste per la fruibilità diretta ed indiretta delle strutture, la "visitabilità" degli impianti e l'effettiva possibilità di accesso al mare da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale in forma temporanea o permanente. Il Piano Attuativo dovrà indicare, laddove esistano obiettive difficoltà strutturali e/o ambientali alla predisposizione degli specifici accessi al mare privi di barriere architettoniche da parte di ciascun concessionario, gli stabilimenti balneari più idonei a dotarsi delle opportune strutture per garantire la predetta condizione di accesso al mare;
- prevedere norme comportamentali per i gestori delle concessioni in merito soprattutto ad eventuali impegni per la sorveglianza di congrue fasce di arenile esterne a quelle concesse.

Art. 43 Aree per infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale

- 1 In tali aree sono ubicate infrastrutture ed impianti tecnici d'interesse generale, quali impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, ecc.
- 2 In tali zone il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi o con lo strumento del Piano Attuativo nel rispetto dei parametri urbanistici e delle destinazioni individuate nelle singole Schede Normative.
- 3 Dovranno comunque sempre essere presi in considerazione interventi di mitigazione degli effetti ambientali con riferimento anche alle indicazioni di cui all'elaborato "*Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio*".

Art. 44 Aree a verde privato di pregio

- 1 In tali aree è vietata ogni nuova costruzione; è ammessa deroga, nel rispetto della vegetazione di alto fusto, per la realizzazione di piccoli impianti ed attrezzature connessi agli edifici esistenti (tensostre, gazebo, piscine, impianti sportivi privati, pergole ed altre opere pertinenziali), e per la viabilità non impermeabile di accesso agli edifici.

2. È prescritto il mantenimento ed il reintegro in caso di morte o deperimento delle essenze di alto fusto. E' fatta eccezione nei soli casi espressamente previsti dalle norme del Regolamento Urbanistico.
3. Per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi fino alla categoria D8 senza aumento delle unità immobiliari presenti legittimamente a qualunque titolo alla data di approvazione del PS (29.06.2001). E' ammessa la ristrutturazione edilizia fino alla categoria D8 dei fabbricati non abitativi inseriti nella zona regolamentata dal presente articolo e posta a sud del Comparto 6.2 Utoe 1A1, a condizione che venga ceduta l'area da destinare a parcheggio pubblico di almeno 270 mq. ed individuata nella Tav. 2c.
4. Variazioni di destinazione d'uso sono ammesse per la realizzazione di Attività Ricettive in edifici già residenziali con le procedure previste per i Piani di Recupero e con numero massimo di posti letto ragguagliato al carico urbanistico attuale considerando 1ab/60mc, e di Ristorazione, ed esclusivamente in funzione della cessione delle aree di proprietà alla data di adozione del RU per la realizzazione del Parco del Litorale esterne alle aree a verde privato di pregio.

Art. 45 Aree a verde naturale e/o parcheggi

1. Sono le aree interne al Sistema Insediativo residuali di sistemazioni stradali o porzioni lasciate allo stato naturale cui il RU conferisce il compito di aree per il decoro urbano attraverso la piantumazione di essenze vegetali anche a fiore e/o le rende disponibili per realizzare parcheggi pubblici. Nei casi in cui le dimensioni lo consentano è ammessa la destinazione a verde pubblico attrezzato.
2. Nel parcheggio pubblico ricadente nell'UTOE 2C – Bibbona, in Via della Steccaia, è ammessa la realizzazione di autorimesse private pertinenziali aventi altezza media interna non superiore a mt. 2,40 e superficie utile non superiore a mq. 24,00. Dette autorimesse saranno realizzate in numero massimo di 10, saranno parzialmente interrato e attestanti su Via del Salnitro con ingresso dalla parte opposta.
Al fine di un migliore inserimento nel contesto ambientale circostante, dette autorimesse dovranno avere la copertura rinaturalizzata con essenze vegetazionali.
3. Nell'area comprendente i laghetti di pesca sportiva a Marina di Bibbona, posta in località La Posticina (o Lenzata della Casetta) confinante con le aree a campeggio, è ammessa la realizzazione di un Parco Acquatico, come disciplinato nella Scheda Normativa di riferimento n. 20 dell'utoe 1C1.
4. Nelle aree classificate a “Verde naturale e/o parcheggi”, incluse nelle Schede Normative n. 1b (Campeggio “Arcobaleno 2”) e n. 21 (Campeggio “Free Time”) dell'Utoe 1C1 – Marina di Bibbona, è consentita la realizzazione di impianti sportivi anche non regolamentari, le aree a verde, i parcheggi, escludendo la possibilità della realizzazione di nuove piazzole e/o lo spostamento di quelle esistenti autorizzate.
5. All'interno dei parcheggi pubblici è possibile realizzare pensiline fotovoltaiche.

Art. 46 Aree a verde pubblico attrezzato

- 1 Sono le aree che comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette aree le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica. Le alberature di alto fusto e le essenze particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario.
- 2 Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definirà le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.
- 3 In tali aree sono ammessi manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, tettoie, punti ristoro, percorsi pedonali coperti, chioschi ecc.), nonché parcheggi pubblici.
- 4 Sugli edifici ricadenti in tali aree con destinazione diversa da quella pubblica sono ammessi interventi fino alla Manutenzione Straordinaria (B) purché la proprietà rinunci, con atto formale, al plusvalore in caso di esproprio.
- 5 Nell'area ricadente nell'UTOE 2C – Bibbona, Loc. “Colombaia”, contraddistinta con il numero 1 sulla Tavola Grafica n. 5, oltre ad un parcheggio pubblico, è ammessa la realizzazione della sede della Pubblica Assistenza e servizi correlati, avente una slp massima di 600 mq.

Art. 47 Parchi

- 1 Il RU individua parti del territorio destinate alla sistemazione di “Parchi” territoriali di valenza culturale e ricreativa in relazione alla valorizzazione turistica del territorio, promossi dalla Amministrazione Comunale sulla base di specifici progetti.
 - 2 In coerenza con le prescrizioni del Piano Strutturale, il sistema dei Parchi è costituito da due raggruppamenti:
 - I **parchi puntuali**, che hanno lo scopo di difendere e valorizzare importanti episodi territoriali da un punto di vista ambientale, ecologico, culturale e turistico, sono cinque:
 - PP 1 Macchia della Magona
 - PP 2 delle Mura
 - PP 3 Macchia del Felciatello
 - PP 4 California - Mannaione
 - PP 5 del Litorale
 - I **parchi lineari** ai quali è riservata sia la funzione di connettori principali dei parchi puntuali e di mantenimento/potenziamento dei corridoi ecologici, sia il compito di garantire la riqualificazione paesaggistica dei tracciati stradali e delle aree immediatamente adiacenti, e di consentire una percorribilità alternativa del territorio favorendone la valorizzazione. Costituiscono in definitiva dei parchi d'immagine, legati alla fruibilità del paesaggio ed alla piacevolezza dell'ambiente. I parchi lineari sono due:
 - PL 1 Camminata
 - PL 2 Aurelia
-

- 3 Il sistema funzionale dei Parchi è interpretato dal RU come sovrapposizione ai sistemi territoriali individuati ed ai corrispondenti sottosistemi ed UTOE, o a loro parti, e gli interventi ad essi connessi prevalgono sulle disposizioni relative ai Sottosistemi o UTOE di riferimento; in assenza di specifiche indicazioni valgono le disposizioni contenute nelle presenti norme relative all'UTOE di appartenenza. Per gli edifici di valore storico-ambientale individuati dal RU e per gli altri edifici, gli interventi consentiti dalla classe o dall'UTOE di appartenenza ovvero dal Regesto degli edifici, sono ammessi indipendentemente dalla formazione del progetto-guida del Parco, salvo diverse indicazioni di seguito riportate. E' sempre consentito il mantenimento delle Attività Agricole.
- 4 Vista la complessità ed il rilevante interesse pubblico del Sistema dei Parchi, l'Amministrazione potrà, in qualsiasi momento, redigere **progetti-guida** al fine di definire con maggior dettaglio le previsioni e le modalità di intervento in ciascun Parco anche attraverso forme di concertazione con le proprietà dei terreni; l'esecutività degli interventi all'interno di tali progetti potrà avvenire attraverso l'attuazione di Piani Attuativi autonomi previsti dagli stessi progetti-guida.
- 5 Di seguito si indicano le disposizioni per la formazioni dei progetti-guida, con gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo e/o il dimensionamento delle strutture e degli impianti. In via generale dovranno sempre essere previsti, in relazione ai programmi di utilizzazione dell'area:
 - a) le aree attrezzate per la fruizione pubblica con particolare riguardo ai parcheggi in misura adeguata alle potenzialità delle funzioni ammesse e delle strutture presenti, preferibilmente ai margini dell'area, a fondo naturale o inerbito, realizzati senza l'abbattimento di essenze di alto fusto;
 - b) le strutture di servizio (per ristoro, foresteria, locali di uso collettivo, ecc.) e quelle integrative ai servizi (ricovero attrezzi, cucine, servizi igienici, ecc.).

In merito agli interventi sul sistema vegetazionale ed a quelli di rinaturalizzazione e/o valorizzazione ambientale, si farà sempre riferimento all'elaborato *"Riqualificazione ecologico-ambientale del Territorio - parte terza - Gli interventi di riqualificazione ambientale"* ed in sede di formazione dei Piani Attuativi dovrà essere predisposto un rilievo delle emergenze floristiche esistenti e dovrà essere garantita la conservazione delle emergenze naturalistiche e delle biodiversità presenti in coerenza con le indicazioni di trasformazione ed utilizzo delle varie aree.

PP1 - MACCHIA DELLA MAGONA

Costituisce un complesso boscato di notevole valore ed una significativa valenza di ordine scientifico. La "Macchia della Magona", unitamente a "Castiglioncello di Bolgheri", viene segnalata come sito BIOITALY n. 51 (proposto quale SIC - Sito di Interesse Comunitario - Dir. CEE 92/43). Fa parte del Demanio Regionale, è gestita dal Comune di Bibbona ed è stata individuata quale ANPIL; al suo interno, in località "Il Santo", è inserito un piccolo arboreto sperimentale di circa 6 ettari, classificato come RISERVA NATURALE BIOGENETICA appartenente al Demanio dello Stato (DM 13/7/77), formato da piante endemiche dell'ambiente mediterraneo ed altre tipiche dei climi ad esso simili. A testimonianza della sua importanza, è classificata come biotopo dal C.N.R. (Consiglio Nazionale delle Ricerche).

Gli interventi ammessi sono finalizzati alla gestione delle aree boscate, conservazione della protezione primaria, visitabilità e fruibilità (attualmente vi sono n. 16 itinerari naturalistici segnalati che coprono l'intera foresta e permettono allacciamenti con altre zone limitrofe di un certo interesse come, ad esempio, la Foresta di Caselli e l'area circostante Bolgheri), subordinate alle esigenze di salvaguardia, secondo gli indirizzi del PTC o di altri Piani o Programmi di settore. In particolare con l'istituzione dell'Area Protetta di Interesse Locale si garantiscono le finalità di conservazione e riqualificazione dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio naturalistico e storico culturale, la promozione delle attività economiche compatibili, delle attività ricreative, della ricerca scientifica, della divulgazione e dell'educazione ambientale e la gestione faunistica delle specie nel rispetto dei limiti fissati dalla legislazione regionale e dal Piano faunistico venatorio Provinciale. Al fine di consentire l'adeguata tutela dell'area protetta, il Comune potrà dotarsi di specifico Regolamento d'uso con il quale, nel rispetto delle presenti Norme e delle indicazioni dell'elaborato *"Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio"*, provvederà a disciplinare:

- a) le modalità di fruizione
- b) le attività compatibili
- c) le modalità di attuazione degli interventi esecutivi ed i programmi di attuazione di settore
- d) i comportamenti dei visitatori, dei residenti, e di chiunque operi nell'area protetta
- e) la promozione della ricerca scientifica
- f) l'attivazione delle iniziative per l'educazione ambientale
- g) gli eventuali indennizzi e contributi da attivare.

Al fine di salvaguardare gli ecosistemi presenti viene confermata la validità del vigente Piano di Gestione; il RU, a miglioramento delle finalità ecologiche di questo Sistema a Difesa Prioritaria, prevede l'aggiornamento del Piano alla sua naturale scadenza, con le considerazioni contenute nel predetto elaborato *"Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio"*, parte terza - punto 1.1.2 - *Le proposte di riqualificazione ambientale del Nucleo Principale Macchia della Magona* ed in coerenza con i contenuti della LR 39/2000 e del Regolamento Forestale di cui all'art. 39 della stessa LR.

Non sono ammesse nuove costruzioni con l'eccezione della realizzazione di strutture leggere, preferibilmente in legno, per la logistica finalizzate: al ricovero di persone, di animali e cose dalle intemperie, dotazione di servizi igienici. Per gli edifici esistenti di valore storico-ambientale (Cod. 2B1105-6-7A) sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo (C2) e destinazioni ad uso foresteria e altri usi comunque pubblici o sociali. Per i ruderi rintracciati è consentita la ricostruzione con altezza massima di un piano fuori terra secondo le caratteristiche costruttive previste per i nuovi edifici, finalizzati ad un uso pubblico o sociale.

PP2 - PARCO DELLE MURA

Si tratta di un'area che comprende aree di interesse archeologico (presenza di ritrovamenti di tombe a camera risalenti al periodo etrusco-ellenistico), storico-culturale (Mura del Borgo antico, Mulino a vento, Fornace) ed ambientale. Nel suo complesso abbraccia il Poggio di Bibbona sui lati Nord, dove raggiunge l'antica cinta muraria del Borgo antico, Est e Sud. Le mura costituiscono un rilevante monumento del capoluogo per le quali la riqualificazione e ricostruzione di una funzionalità rispetto

alla “città” finalizzate alla fruizione pubblica degli spazi sovrastanti e sottostanti da queste definiti, rappresentano un importante obiettivo del PS.

Il Parco assume per tutto questo un significativo valore di ordine paesaggistico-ambientale e storico-culturale; al suo interno gli interventi sono finalizzati alla tutela e valorizzazione di tali “qualità” nell’ambito degli obiettivi della valorizzazione turistica del Capoluogo.

Sono ammessi interventi rivolti alla dotazione di attrezzature sentieristiche (per la valorizzazione e visitabilità delle aree di interesse archeologico e per l’accesso a via del Salnitro dal Fosso della Madonna con attraversamento del corso d’acqua), per la sosta pedonale e degli autoveicoli, per il pic-nic; alla sistemazione della Via del Salnitro e delle soprastanti mura, delle aree adiacenti al Fosso della Madonna con interventi di rinaturalizzazione dell’alveo e della flora riparia, alla conservazione e manutenzione della bella filata di cipressi su Via della Camminata, alla riqualificazione e caratterizzazione vegetazionale del Poggio di Bibbona, alla ridefinizione e rinaturalizzazione dell’alveo e della flora riparia del Fosso di Bacco (o di Pampano) nel tratto ancora scoperto.

Per le sistemazioni esterne l’indagine documentaria ed archeologica dovrà essere l’elemento fondamentale per le scelte progettuali che dovranno essere indirizzate al ripristino e/o alla coerente introduzione di assetti compatibili con l’eccezionalità del luogo. Per le aree indiziate di interesse archeologico è richiesto il controllo, da parte del personale della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, di tutte le operazioni di scavo, previo congruo preavviso alla predetta Soprintendenza, al fine della necessaria programmazione della sorveglianza.

Per l’edificio di valore storico-ambientale indicato come **Fornace** (Cod. 2A2105A) è consentito il recupero architettonico ed ambientale del complesso, per il quale sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo e consolidamento strutturale. Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri archeologici, tipologici, formali e strutturali; sono consentiti anche interventi di ricostruzione filologica di parti di rudere, purché supportati da approfondita documentazione storica-archeologica. È ammesso l’uso per attività di ristoro (bar, ristorante), per attività culturali e/o artigianali di pregio, punto di valorizzazione e promozione di prodotti agricoli ed artigianali tipici locali subordinatamente all’impegno del mantenimento a coltivazione agricola ed a verde naturale dell’area in proprietà interna al Parco alla data di adozione del RU. Tutte le destinazioni ammesse dovranno garantire la funzione della struttura anche quale luogo della documentazione delle tecniche produttive storiche dell’immobile, con possibilità di visita anche condizionata. In relazione alla particolare ubicazione e connotazione ambientale sono ammessi interventi di spostamento della viabilità contermini (Via vicinale di Campo di Sasso) al fine della formazione di un’area di rispetto della struttura e delle relative aree pertinenziali: tale intervento si configura come semplice allontanamento da un fabbricato e dovrà essere realizzato senza abbattimento di piante di alto fusto e comunque nel rispetto e tutela della vegetazione esistente. Ai fini dell’inserimento delle attività ammesse e con il solo scopo di non stravolgere l’assetto originario è consentito un ampliamento “una tantum” massimo di mq. 100 di superficie utile con altezza massima di ml. 3,00 per adeguamento igienico-funzionale (cucine e/o servizi igienici) che comunque non interferisca con la struttura architettonica della fornace sfruttando la situazione planoaltimetrica.

Gli interventi ammessi non potranno comunque prescindere da una attenta riqualificazione del complesso boscato circostante, ivi inclusa la sede stradale dismessa.

Per l'edificio di valore storico-ambientale indicato come **Villa Adele** (Cod. 2A1147A), sono ammessi gli interventi di cui alla relativa scheda di dettaglio contenuta nel Regesto degli edifici (Allegato 2). È ammesso l'uso per Attività Ricettive subordinatamente all'impegno del mantenimento a coltivazione agricola ed a verde naturale dell'area in proprietà interna al Parco alla data di adozione del RU e del ripristino, a fini pedonali, nonché del mantenimento della veste storico-architettonica originaria e della salvaguardia della natura archeologica, della strada a Nord di Villa Adele, di collegamento con il Borgo otto-novecentesco; la sistemazione delle tombe e costruzione di percorsi per la visita.

Per l'edificio di valore storico-ambientale **Mulino a vento** (Cod. 2A2101A) sono ammessi gli interventi di cui alla relativa scheda di dettaglio contenuta nel Regesto degli edifici (Allegato 2). Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque garantire la conservazione del rilevante valore paesaggistico-ambientale; in particolare non sono ammesse opere pertinenziali e piantumazioni di arredo; quelle eventuali di produzione devono arrestarsi ad almeno ml. 30 dal corpo di fabbrica. Le nuove eventuali costruzioni per l'esercizio delle Attività Agricole non possono essere realizzate a meno di ml. 150 dall'edificio.

PP3 - MACCHIA DEL FELCIATELLO

La Macchia assume un significativo valore di ordine paesaggistico-ambientale, al suo interno gli interventi sono finalizzati alla gestione e conservazione delle aree boscate, visitabilità e fruibilità subordinate alle esigenze di salvaguardia.

Sono pertanto vietate nuove costruzioni ad eccezione delle trasformazioni, fisiche e funzionali, rivolte a rendere l'area interessata pienamente rispondente ad una coerente utilizzabilità a fini di fruizione collettiva, considerando per fruizione collettiva principalmente quella a fini ricreativi. Potrà essere prevista una percorribilità sentieristica (che interessi eventualmente anche la presenza delle grotte scavate nel "tufo" nei pressi del Botro delle Tane e sotto l'area coltivata della Casetta delle Tane) con adeguate aree attrezzate o strutture per la sosta, il pic-nic, punti di ristoro, servizi igienici per una superficie massima coperta di mq. 30 ciascuna e non oltre mq. 90 complessivamente, con altezza massima di ml. 3,00.

PP4 - PARCO AGRICOLO CALIFORNIA-MANNAIONE

Il Parco Agricolo California-Mannaione interessa la parte di territorio compresa fra la Frazione de La California (UTOE 1.C.2) e l'insediamento specializzato produttivo-commerciale del Mannaione (UTOE 1.C.3); è delimitato a Nord dal fosso delle Tane, a Sud da Via della Camminata. Questi due ultimi elementi territoriali sono individuati come corridoi ecologici. Obiettivo del Parco è quello di mantenere l'aspetto produttivo agricolo (anche se marginale) e tutelare l'ambiente integrando le funzioni più legate alle Attività urbane, riferendoci a quelle di servizio quali l'occupazione del tempo libero, il passeggiare, lo spostarsi (a piedi o in bicicletta), piacevolmente e senza pericolo, fra parti diverse del sistema insediativo.

È pertanto ammessa la formazione di Orti Urbani (art. 63 delle presenti norme); il mantenimento dell'Attività Agricola è limitato alla coltivazione del suolo.

Sono prioritari:

- a) la riqualificazione dell'asta viaria rappresentata da Via Vicinale dei Campilunghi che dovrà avere destinazione pedonale-ciclabile (carrabile solo di servizio e per le attività agricole) con sistemazione del fondo naturale ed adeguata illuminazione;
- b) la formazione di un'area pubblica, facilmente accessibile e servita da adeguati parcheggi, attrezzata per lo svolgimento della annuale Fiera Agrizootecnica provinciale e di altre manifestazioni espositive e/o di intrattenimento, con strutture di servizio per un dimensionamento complessivo di 400 mq (altezza massima di 1 piano fuori terra) oltre a 120 mq. di superficie utile comprensiva delle superfici non residenziali, per alloggio guardiana, e strutture coperte a carattere temporaneo da installare in occasione di manifestazioni programmate anche diverse dalla fiera di settore e, anche in forma fissa, di steccati e recinti;
- c) la realizzazione di parcheggi prevalentemente a fondo naturale inerbato o comunque drenante e sistemati a verde, in funzione del numero delle persone per le quali è organizzato l'impianto, in ogni caso non inferiori a mq. 3.500. L'ubicazione sarà preferibilmente sul lato Ovest, in contiguità con l'edilizia esistente e/o prevista, e dovrà risolvere il collegamento viario tra Largo Berlinguer e Via Nenni.

La formazione di nuove costruzioni all'esterno dell'area per la Fiera Agrizootecnica è consentita esclusivamente per le attrezzature a servizio degli orti urbani o per le aree della sosta pedonale/ciclabile; per queste ultime è ammessa una superficie massima coperta di mq. 50 complessivamente, con altezza massima di ml. 3,00.

La sistemazione degli spazi aperti dovrà costituire l'elemento portante dell'intervento e pertanto dovranno essere particolarmente curate le relazioni con il contesto ambientale.

Nell'area confinante con la zona classificata come "Aree sature da riqualificare", di cui alla Tavola Grafica n. 4 del Regolamento Urbanistico, è ammessa la realizzazione di un "Orto Botanico" a servizio di attività produttive esistenti.

PP5 - PARCO DEL LITORALE

L'ecosistema della pineta è artificiale, costruito con specie "acclimatate" e finalizzato alla stabilizzazione dei sedimenti dunali. Interessa la parte propriamente costiera del territorio e presenta valori ambientali di notevole portata con rari episodi antropici; in gran parte è costituito, verso Nord, da porzione della Riserva Naturale Statale istituita con DM 13.7.77 dal Ministero per l'Agricoltura e foreste denominata "Tombolo di Cecina", la cui gestione è affidata al Corpo Forestale dello Stato secondo le norme previste dal DM istitutivo.

Obiettivo è quello di completare una vasta estensione a proprietà pubblica e garantire il mantenimento e potenziamento di questo sistema a protezione prioritaria della costa attraverso il controllo delle attività nella fascia del sistema dunale e della pineta, la regolamentazione dei flussi di

attraversamento e la loro qualificazione ecologica, il recupero e la tutela degli habitat del sistema dunale.

Nell'area prospiciente "Villa Ginori" ed in prossimità del confine con il demanio marittimo, è ammessa la realizzazione di una struttura in legno a servizio della balneazione marina, di superficie coperta non superiore a 80 mq. su piattaforma avente superficie non superiore a 150 mq., e comunque avente le caratteristiche di cui all'art. 19 delle N.T.A. del "Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina" e eventuali sue modifiche o integrazioni. In alternativa, tale struttura potrà essere realizzata sul demanio marittimo, così come già espressamente previsto dal "Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina".

Il RU indica l'area fra Via del Mare e Via del Forte come PARCO ATTREZZATO DELLA PINETA CENTRALE, dove si adotta una tutela meno rigida rispetto alle restanti parti a protezione primaria, che permetta il godimento come zona ricreativa e del tempo libero di buona naturalità. Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto della morfologia naturale del terreno, prevedere forme di urbanizzazione senza impermeabilizzazione del suolo e l'uso di materiali compatibili con l'habitat circostante. Si dovrà realizzare un collegamento pedonale-ciclabile parallelo alla costa nel tratto dal Forte alla Via del Mare al fine di costituire una "passeggiata balneare" illuminata e variamente attrezzata per la sosta e con installazioni di piccoli servizi funzionali o complementari alla balneazione che il Progetto-guida dovrà puntualmente definire come caratteristiche ed ubicazione. Dette installazioni dovranno preferibilmente essere previste agli incroci fra la passeggiata e gli accessi al mare. Prioritari sono il recupero e la riqualificazione dei percorsi pedonali esistenti, soprattutto degli accessi al mare atti a garantire la fruibilità dell'arenile.

Nel Tombolo Meridionale, Località "Gineprino", è ammessa la realizzazione di una struttura in legno ad uso "punto servizi" (servizi igienici, docce, punto bar, ecc..). Dovranno essere garantiti i seguenti servizi:

- 2 servizi igienici di cui uno per disabili;
- 2 docce chiuse;
- 1 spogliatoio con nursery;
- 1 punto informativo del parco su apposita bacheca.

Il limite massimo consentito di superficie coperta della suddetta struttura, oltre ai suddetti servizi pubblici, è di mq. 45.

La realizzazione del "punto servizi" suddetto è consentita a condizione che venga ceduto all'Amministrazione Comunale il percorso che dal "Parcheggio Il Gineprino" conduce alla spiaggia.

Sono ricompresi nel **parco attrezzato della pineta centrale**:

- la piccola chiesa indicata come "Chiesa Marinetta" nella cartografia 1:2000 di RU, per la quale sono consentiti interventi fino al Risanamento Conservativo (C2);
- la piccola struttura nota come "La baracchina", nella parte Nord, per la quale è ammessa una volumetria complessiva non superiore a mc. 150 (h. max ml. 3.0) per poter svolgere funzioni di servizio (servizi igienici, locale deposito attrezzi e attrezzature varie, spogliatoi di servizio alla balneazione, punto bar-buffet freddo) in appoggio al Parco.

PL1 - PARCO LINEARE DELLA CAMMINATA

La formazione di questo parco ha lo scopo di garantire la permanenza e la valorizzazione dell'importante corridoio ecologico rappresentato dalla rilevante vegetazione che corre senza soluzione di continuità lungo i bordi della Via della Camminata, da La California fin oltre al Capoluogo; ortogonale al Parco lineare dell'Aurelia, si caratterizza come elemento di connessione tra la pianura ed il sistema collinare.

Il Parco assume quindi un significativo valore di ordine paesaggistico-ambientale; al suo interno gli interventi sono finalizzati alla integrazione degli elementi vegetali di caratterizzazione (Platani e Cipressi) attraverso l'eliminazione degli elementi spuri (conifere nel tratto intermedio del tracciato) al fine di una maggiore evidenziazione dei due ambiti paesaggistici (pianura-collina) ed alla integrazione dell'arredo vegetazionale medesimo; alla qualificazione come elemento di connessione dei percorsi di un circuito complessivo pedonale-ciclabile del territorio comunale, alla formazione di aree di sosta attrezzate a servizio della mobilità. in ogni sua più ampia accezione.

Le costruzioni consentite, per una superficie massima coperta di mq. 30 ciascuna e non oltre mq. 300 complessivamente, con altezza massima di ml. 3,00, saranno a servizio di aree attrezzate per la sosta ed il pic-nic ed in funzione della valorizzazione e promozione di prodotti agricoli tipici locali.

E' ammessa la realizzazione di orti urbani su terreni pubblici o privati, con le caratteristiche di cui all'art. 63 delle presenti norme, limitatamente alla zona del Parco ricadente nell'UTOE 1B2.

PL2 - PARCO LINEARE DELL'AURELIA

Con la realizzazione della Variante Aurelia è stato significativo l'alleggerimento delle rilevanti pressioni di traffico che si esercitavano sull'asse della ex SS1, ora SP 39 Vecchia Aurelia, coinvolgendo pesantemente il centro abitato de La California ed in generale la fruizione di larga parte del territorio comunale. La nuova fase, che la costruzione della Variante Aurelia ha aperto, rende possibile interpretare in maniera diversa quest'asse, pur attribuendogli funzioni "urbane" per un suo recupero come "luogo centrale" per la California (UTOE 1C2).

La formazione di questo parco si pone l'obiettivo sia del miglioramento funzionale e della razionalizzazione degli innesti con la viabilità minore, così da rafforzare il ruolo della SP 39 come spina portante del collegamento con gli insediamenti e le varie parti del territorio, sia della qualificazione come strada con valenza di itinerario turistico, puntando alla riqualificazione paesaggistica del tracciato e delle aree adiacenti, al recupero e valorizzazione degli edifici e manufatti storici, all'inserimento di strutture di servizio (aree per la sosta ed il pic-nic adeguatamente attrezzate, piantumate e sistemate a verde) e di supporto, anche con la costruzione di nuove strutture per la valorizzazione dei prodotti tipici del comparto agricolo, per una superficie massima coperta di mq. 30 ciascuna e non oltre mq. 300 complessivamente, con altezza massima di ml. 3,00.

È ammessa la realizzazione di un'area per impianto distribuzione carburanti in attuazione delle previsioni delle presenti norme; non sono ammesse aree per deposito e manutenzione roulotte, campers ed attività connesse, nonché pensioni per animali domestici.

SEZIONE II - INFRASTRUTTURE VIARIE E SERVIZI CONNESSI

Art. 48 Disciplina

- 1 Al fine di garantire la necessaria percorribilità e fruibilità del territorio, la rete viaria classificata agli articoli successivi si intende "ad uso pubblico", anche se in regime di proprietà privata. Di conseguenza ne è prescritta la conservazione e manutenzione e non vi sono ammessi né divieti di transito né ostacoli alla utilizzazione; possono essere previste dalla Amministrazione Comunale limitazioni al transito dei veicoli in particolare sulla viabilità secondaria: strade vicinali, strade interpoderali, sentieri.
- 2 Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti o attraverso il riassetto e/o il recupero di documentabili situazioni preesistenti. Esse dovranno avere pendenza adeguata alla morfologia del terreno, senza significativi sbancamenti o rilevati, ed essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi.
- 3 Non è considerata nuova viabilità il semplice allontanamento della viabilità esistente da un edificio e la costruzione di accesso ad edifici fino a ml. 30 dalla strada esistente.
- 4 Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate, nel Piano Attuativo o nel progetto dell'opera, oltre che alla sede stradale, a corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde pubblico, conservazione allo stato naturale o ad uso agricolo o possono essere attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti di Piano pur rimanendo inedificabili. Nelle fasce di rispetto è consentita altresì la costruzione della viabilità di servizio e degli accessi ai lotti, di stazioni di rifornimento per autoveicoli.
- 5 Per gli edifici o parti di essi ricadenti nelle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi fino alla categoria D8 senza aumento di volume, e della categoria E2 se finalizzati allo spostamento all'esterno della fascia di rispetto.
- 6 In relazione al tipo di destinazione anche l'area delle fasce di rispetto potrà essere espropriata in tutto o in parte.
- 7 Per le aree private non edificate ricadenti in fasce di rispetto è obbligatoria la manutenzione a cura dei proprietari nella salvaguardia del decoro dell'ambiente circostante.

Art. 49 Classificazione tipologica delle strade esterne ai centri abitati

- 1 Autostrade di tipo A; si dà atto che nel territorio comunale non esistono e non sono previste strade di tipo A.
- 2 Strade extraurbane principali di tipo B, con funzione di sistema viario di grande comunicazione Nord-Sud che sostanzialmente si identifica con il tracciato della nuova SS1 - Variante Aurelia, le relative fasce di rispetto avranno profondità di ml. 40.
- 3 Strade extraurbane secondarie di tipo C, con funzione prevalentemente intercomunale, le relative fasce di rispetto avranno profondità di ml. 30.

- 4 Strade locali di tipo F, con funzione prevalentemente comunale; le relative fasce di rispetto avranno profondità di ml. 20, ridotti a ml. 10 per le strade vicinali.
- 5 Strade poderali, interpoderali e sentieri, con funzione comunale, nel caso di riconosciuto interesse pubblico; sono accessibili in generale da strade comunali o strade vicinali e garantiscono l'effettiva percorribilità e fruibilità del territorio. Non sono previste fasce di rispetto vere e proprie, eventuali recinzioni dovranno distanziarsi dal bordo della strada o del sentiero per una distanza pari all'altezza della recinzione.
- 6 Percorsi ciclabili e pedonali, con funzione di collegamento fra le varie parti del territorio comunale per i ciclisti ed i pedoni. La sezione delle strade ciclabili è multipla di m. 1,25 con un minimo di ml. 2,50; la sezione minima delle pedonali è di ml. 1,50.

Art. 50 Classificazione tipologica delle strade interne ai centri abitati

1. Strade urbane di scorrimento di tipo D: si dà atto che nel territorio comunale non esistono e non sono previste strade di tipo D.
2. Strade urbane di quartiere di tipo E, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli e strade vicinali di tipo F. La sezione minima, per le strade residenziali, non potrà essere inferiore a metri 6,00 oltre il marciapiede. La distanza delle costruzioni dalle strade di quartiere e vicinali carrabili non potrà essere inferiore a ml. 5; nel caso in cui preesistano allineamenti di edifici le nuove costruzioni potranno attenersi ad essi; nel caso di muri di recinzione preesistenti, le nuove recinzioni dovranno allinearvisi.
3. Percorsi ciclabili e pedonali, con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni. La sezione delle strade ciclabili è multipla di m. 1,50 con un minimo di ml. 3,00; la sezione minima delle pedonali, ivi compresi i marciapiedi, è di ml. 1,50.

Le dimensioni previste nel presente articolo sono da riferirsi alle nuove urbanizzazioni.

Per le modifiche alla viabilità esistente sarà sufficiente il rispetto del Codice della Strada, del relativo Regolamento di Attuazione e delle norme specifiche di settore.

Art. 51 Caratteristiche degli interventi ammessi

- 1 L'indicazione delle nuove strutture viarie data dal RU è di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal Piano Attuativo o dal progetto esecutivo dell'opera. Le fasce di rispetto definitive saranno riferite alla viabilità realizzata.
- 2 Le infrastrutture dovranno:
 - a) essere prioritariamente conservate nella attuale posizione pur ritenendo ammissibile la previsione del mutamento della attuale configurazione planoaltimetrica e/o della rispettiva attuale funzione in relazione alla rispettiva categoria di appartenenza;
 - b) essere in subordine realizzate mediante nuova costruzione in conformità ad ogni disposizione inerente la configurazione fisica, e la funzione, in relazione alla categoria di appartenenza;
 - c) le superfici entro le quali le trasformazioni fisiche e funzionali delle infrastrutture viarie esistenti possono essere ammesse, corrispondono:
 - 1 alle superfici già interessate dalle infrastrutture viarie;

- 2 alle ulteriori superfici interessate dalle rispettive fasce di rispetto. In questo caso le porzioni delle fasce di rispetto utilizzate in conseguenza dell'effettuazione dei predetti interventi si devono intendere automaticamente riconfigurate conservando la stessa consistenza quantitativa originaria o adeguandosi alla nuova consistenza in funzione delle disposizioni delle normative vigenti;
- d) nei nuclei urbani storici e negli insediamenti non urbani di interesse storico, nonché relativamente agli elementi viari per i quali ostino preminenti obiettivi di conservazione o ripristino di specifici assetti morfologici e formali, è ammesso che le strade urbane da ristrutturare e di nuova costruzione siano sistemate con una sola corsia carrabile, con curve o strettoie, anche in connessione con punti attrezzati con verde e panchine, senza marciapiedi o altri dislivelli, ma con pavimentazioni differenti a seconda che gli usi consentiti (carrabile, pedonale, ciclabile) siano esclusivi o promiscui;
- e) per le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuovo impianto (anche nei casi attraversino aree urbane da realizzare mediante nuovo impianto) o da ristrutturare, ove corrano lungo il limite del territorio urbano e nei tratti in cui insediamenti rurali o strutture insediative preesistenti ricadano entro le relative fasce di rispetto, dovranno essere adottate idonee soluzioni rivolte al mitigamento degli impatti ambientali (inquinamento idrico, acustico, atmosferico e visivo) con riferimento anche alle indicazioni di cui all'elaborato *"Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - punto 4.5 - Opere di attenuazione degli impatti degli assi infrastrutturali"*; è ammesso il ricorso a pannelli fonoassorbenti solo nei casi di acclarata impossibilità o difficile praticabilità delle diverse soluzioni proposte;
- f) le strade extraurbane principali e le extraurbane secondarie, di nuovo impianto o da ristrutturare, nonché le strade locali extraurbane e le strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica), in occasione della loro realizzazione o dell'effettuazione di trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, dovranno essere dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui intersechino i corridoi ecologici comunque previsti in attuazione delle disposizioni degli strumenti di pianificazione, ed in ogni caso a distanza non superiore a 300 metri l'uno dall'altro, salvo che per portarli a coincidere con i predetti punti di intersezione con corridoi ecologici;
- g) è consentito l'uso di idonei materiali anche se impermeabilizzanti per la realizzazione della sede stradale della viabilità alternativa di interesse locale e dei percorsi rurali, purché le caratteristiche estetiche dei materiali scelti, risultino compatibili con le caratteristiche paesaggistiche della/e aree in cui tali viabilità e percorsi si sviluppano. Non sono ritenuti compatibili materiali a base bituminosa, per la realizzazione di manti di scorrimento in zona agricola o per il ripristino di viabilità bianche o storiche. In tutti i casi in cui si vada a mutare il materiale utilizzato per la pavimentazione della sede stradale dovrà essere acquisito preliminarmente l'atto di assenso di cui all'art. 79, comma 4 della L.R.T. 1/05.
- h) ai fini della messa in sicurezza della circolazione veicolare e pedonale:
- 1 per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione, sono comunque ammessi interventi di modesta entità (rettifiche di lieve entità ai raggi di curvatura,

realizzazione di piazzole di interscambio veicoli, ferma restando la sezione della carreggiata stradale).

- 2 in corrispondenza delle intersezioni nelle zone soggette all'adozione di piani particolareggiati e nelle aree di ristrutturazione urbanistica dovranno essere delimitati triangoli di visibilità atti a garantire la sicurezza della circolazione. Per le zone di completamento analoghi interventi sono subordinati alla verifica di fattibilità da svolgere in sede di progettazione.
- 3 in particolari punti di alta densità di traffico attuale o di previsione dovranno essere realizzate isole spartitraffico, dissuasori di velocità, semafori pedonali, ecc.
 - i) Per le strade di nuova costruzione in genere dovranno essere adottati adeguati interventi per la mitigazione dell'impatto ambientale.
 - j) Per la nuova viabilità in genere e per gli interventi di ristrutturazione della rete viaria nonché di formazione o di riconfigurazione di piazze e di altri spazi pubblici, dovrà essere predisposto apposito elaborato progettuale che preveda la piantumazione dei bordi stradali e degli altri spazi pubblici con essenze idonee secondo le indicazioni dell'elaborato "*Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio*" e nell'ottica della ricostituzione e/o del collegamento dei corridoi ecologici territoriali.
 - k) Nei casi di riconfigurazione e/o nuova realizzazione di piazze ed altri spazi pubblici pavimentati si dovrà tendere a garantire con opportuni interventi o materiali la superficie minima permeabile prevista dalle vigenti normative, ove compatibile con la sistemazione architettonica e l'uso.

Art. 52 Aree per impianti di distribuzione carburanti e servizi legati alla mobilità

- 1 Premesso che viene confermata la presenza sul territorio comunale dei 2 impianti esistenti, tali impianti possono essere fatti oggetto di ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto delle norme della LRT.1/05 in relazione alla definizione di strumenti di pianificazione attuativa.
- 2 Non è ammessa la localizzazione di impianti a meno di ml. 150 dagli edifici di valore storico-ambientale.
- 3 Le aree per impianti di distribuzione carburanti per autotrazione sono, a tutti gli effetti, assimilate dal RU ad aree "F" del DM 1444/68 all'interno delle quali è compatibile la sola specifica funzione indicata dove non diversamente specificato.
- 4 Le caratteristiche architettoniche degli impianti, pur nel rispetto delle specifiche linee che caratterizzano nel settore commerciale le diverse "marche" dei vari prodotti, dovranno tenere conto dei valori ambientali e paesistici del contesto circostante.

CAPO III - TERRITORIO APERTO

Art. 53 Articolazione del Territorio Aperto

1. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono indicate dal Regolamento Urbanistico come aree del Territorio Aperto e, a tutti gli effetti, assimilate, in via generale e dove non diversamente indicato, alle Zone Agricole (E) del DM 1444 del 2 Aprile 1968;

2. in applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli Sottosistemi dei Sistemi Territoriali di cui agli articoli 13 e 25 delle Norme del Piano Strutturale, vengono individuate le seguenti zone:
- a) All'interno del sistema della **PIANURA COSTIERA CENTRALE**:
- aree di pianura a rilevante funzione di protezione territoriale, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 15 UTOE 1A1
 - aree agricole di pianura a prevalente funzione paesaggistica, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 16 UTOE 1A2
 - aree di pianura a prevalente funzione agricola residuale, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 18 UTOE 1B1
 - aree agricole di pianura a prevalente funzione produttiva, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 19 UTOE 1B2
 - aree agricole a prevalente funzione di collegamento e servizi, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 24 Sottosistema 1D
- b) All'interno del sistema delle **COLLINE COSTIERE ED INTERNE**:
- aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione paesaggistica, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 27 UTOE 2A1a
 - aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione agricola residuale, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 27 UTOE 2A1b
 - aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione produttiva, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 27 UTOE 2A1c
 - aree agricole della media collina costiera a prevalente funzione produttiva, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 28 UTOE 2A2
 - aree della collina interna a rilevante funzione di protezione territoriale, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 30 UTOE 2B1
 - aree agricole della collina interna a prevalente funzione paesaggistica, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 31 UTOE 2B2

Art. 54 Disciplina delle attività agricole, connesse e compatibili

1. Le disposizioni che seguono, specificano ed integrano quelle contenute nel Titolo IV, Capo III della LRT.1/05 ed al Regolamento 5R di cui alla DPGRT 9.02.07, nonché alle disposizioni, ai parametri ed agli indirizzi normativi relativi alle zone agricole contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Livorno.
2. All'interno degli edifici esistenti, classificati di valore o meno, sono ammesse, oltre alle destinazioni in atto se non espressamente vietate dal RU, le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenze rurali ed attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura;
 - agriturismo;
 - attività ricettive integrate con la residenza con un massimo di sei camere;

- civile abitazione, comprese le superfici non residenziali di cui al DM 10.5.1977, e sedi di attività artistiche e libero professionali;
- attività culturali, sociali e sanitarie;
- piccole attività artigianali legate alla produzione ed alla tradizione rurale;
- attività di ristoro;
- attività di agriturismo, consentita in tutto il “territorio aperto”, ad esclusione dell’UTOE 1A1 e, per quanto concerne l’UTOE 1A2, con la limitazione a 8 piazzole.

Sono ammissibili destinazioni d’uso diverse da attuarsi con le procedure dei Piani di Recupero. Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, tipologica ed urbanistica previsti dalla legislazione vigente e secondo le limitazioni, i condizionamenti e quanto altro specificato dalle presenti norme.

3. In relazione agli obiettivi di valorizzazione turistica e ambientale del territorio espressi dal Piano Strutturale:
 - a) l’esercizio dell’agriturismo è ammesso in tutto il Territorio Aperto entro i limiti indicati dalle normative vigenti con le eccezioni ed i condizionamenti indicati dalle presenti norme;
 - b) è ammessa l’utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per la promozione e valorizzazione dei prodotti tipici e della attività agricola locale, anche funzionalmente non legati alla singola azienda agricola. Per tale utilizzazione è ammessa la realizzazione di strutture correlate e pertinenti del fabbricato principale da realizzarsi attraverso apposito Piano Attuativo. Le predette nuove strutture non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d’uso se non secondo modalità specificamente previste dalla convenzione che regolerà anche gli eventuali interventi di ripristino dello stato dei luoghi;
 - c) non sono ammesse attività di allevamento non classificabili come attività agricole ai sensi del Regolamento 5R di cui al DPGR 9.02.07, salve le eccezioni espressamente indicate dal Regolamento Urbanistico.
4. Nell’UTOE 1A2 è ammessa la realizzazione di un parco fotovoltaico all’interno dell’area a forma trapezoidale compresa tra il “Fosso del Livrone”, il “Fosso dei Sorbizzi” ed il confine con il “Sottosistema 1D”. Nella parte restante del “territorio aperto” non sono consentiti parchi fotovoltaici.
5. Sul tutto il “territorio aperto” è consentita l’installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici esclusivamente sui tetti dei fabbricati esistenti o di nuova costruzione, o su apposite pensiline e nelle aree dismesse delle cave. Fa eccezione quanto previsto dal precedente comma 4.
6. Fatte salve le previsioni di cui ai precedenti commi 4 e 5, per quanto concerne gli “impianti a fonti rinnovabili” (IAFR), sono attuabili le previsioni di cui al Piano Energetico Provinciale. Per quanto concerne gli impianti minieolici, gli stessi sono consentiti esclusivamente nella corte di pertinenza dei fabbricati esistenti e dovranno avere un’altezza massima di mt. 6 al rotore.

SEZIONE I - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 55 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sono ammessi in via generale interventi fino alla categoria della ristrutturazione urbanistica E2 con esclusione della categoria D4, salvo quanto di più specifico indicato dal Regesto degli edifici, dalle eventuali Schede Normative e dalle presenti norme.
2. Il patrimonio edilizio esistente è disciplinato relativamente a:
 - a) **edifici e complessi edilizi di interesse storico e ambientale**
 - b) **edifici e complessi edilizi senza interesse storico e ambientale e di formazione recente**
 - c) **ruderi**
3. Per gli **edifici e complessi edilizi di interesse storico e ambientale** è predisposto un apposito Regesto (Allegato 2).

Agli interventi ammessi nel Regesto devono essere ricondotti e subordinati anche gli eventuali ampliamenti ai sensi dell'art. 43 della LRT 1/05. In assenza di tali indicazioni, sono ammessi unicamente interventi fino alla categoria del Risanamento Conservativo (C2) come definito dalle presenti norme.

In particolare sono sempre ammesse, con le modalità previste dalla LRT 1/05 e dal Regolamento 5R di cui al DPGR 9.02.07, la variazione di destinazione d'uso verso attività riconducibili al comparto turistico limitatamente alle attività ricettive (AR) ed alla ristorazione (AU) come definite dall'art. 17 delle presenti norme, con le esclusioni previste nelle varie UTOE, e la realizzazione, nelle abitazioni, di locali interrati purché privi di accesso dall'esterno.

È inoltre ammessa la demolizione con interventi della categoria E1 solo per le parti e/o elementi riconosciuti incongrui e/o fatiscenti e privi di valore storico-ambientale con ricostruzione di pari volumetria all'esterno delle aree pertinenziali di rispetto individuate.

4. gli **edifici e complessi edilizi senza interesse storico e ambientale e di formazione recente** sono classificati in:
 - a) edifici a destinazione agricola
 - b) edifici a destinazione non agricola
5. Ai fini della presente normativa sono considerati edifici a destinazione non agricola:
 - a) quelli con destinazione diversa alla data di entrata in vigore della LR 64/95
 - b) quelli rurali per i quali è stato consentito il mutamento di destinazione d'uso ai termini della stessa legge regionale
 - c) quelli ad uso non residenziale che non appartengono ad aziende che svolgono attività agricola in quanto non intestate a soggetti qualificati IAP – imprenditori agricoli professionali
 - d) i fabbricati ad uso residenziale non utilizzati ai fini dell'attività agricola.
6. Per gli edifici a **destinazione agricola**, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti, sono ammessi:

- a) gli interventi previsti dalla LRT 1/05, Titolo IV, Capo III, e dal Regolamento 5R di cui al DPGR 9.02.07
 - b) gli interventi previsti dalla LRT 1/05, Titolo IV, Capo III, e dal Regolamento 5R di cui al DPGR 9.02.07 si attuano tramite presentazione di PMAA avente valore di Piano Attuativo per volumetrie d'intervento con destinazione d'uso residenziale superiori a 600 mc. o per volumetrie d'intervento con destinazione annesso agricolo superiori a 1500 mc.;
 - c) la realizzazione, nelle abitazioni, di locali interrati purché privi di accesso dall'esterno (è ammessa deroga solo per fabbricati ubicati in zone particolarmente scoscese e dove i nuovi accessi non comportino modifiche all'andamento naturale del terreno);
 - d) la realizzazione di locali interrati con accesso dall'esterno ad uso cantina e/o per la trasformazione e lo stoccaggio di produzioni aziendali, per comprovate esigenze dimostrate da PMAA.
7. Per gli edifici a **destinazione non agricola**, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti, sono ammessi:
- a) agli interventi previsti dagli art. 44 e 45 della LR 1/05
 - b) il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme e delle funzioni ammesse nell'UTOE di appartenenza, sempre subordinato alla formazione di un Piano di Recupero quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 600 e con Piano di Recupero contenente apposita convenzione urbanistica, quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 1.200;
 - c) per gli **edifici non abitativi** a qualunque titolo legittimi e con Piano di Recupero quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 600 e con Piano di Recupero contenente apposita convenzione urbanistica, quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 1.200:
 - 1) l'accorpamento fino ad un massimo di mc. 1.200 complessivi;
 - 2) l'ampliamento "una tantum" fino al 30% del volume esistente e comunque per un volume complessivo e comprensivo dell'esistente, non superiore a mc. 270, per l'accorpamento della totalità degli annessi di cui sopra, o in presenza di un solo edificio. Nel caso di unico edificio, l'ampliamento è ammesso purché l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione tipologica e formale dell'intero corpo edilizio anche con la ristrutturazione urbanistica del tipo E3 al fine di poter risolvere eventuali situazioni di particolare ubicazione (ad esempio in prossimità di corsi d'acqua, strade, ecc.);
 - 3) la variazione di destinazione d'uso verso la residenza, nei casi di cui ai precedenti punti 1 e 2, esclusivamente in edifici aventi volumetria fino a mc. 270, con unità abitative di superficie residenziale non inferiore a mq. 50;
 - 4) la variazione di destinazione d'uso verso la residenza in edifici esistenti, nel caso di interventi della categoria E2, ed in edifici derivanti da accorpamento di cui al punto 1, aventi volumetria non inferiore a mc. 270 e fino a mc. 1.200, con unità abitative di superficie residenziale non inferiore a mq. 50. In caso di ristrutturazione edilizia, tenuto conto delle particolari difficoltà progettuali che possono derivare dall'adattamento delle strutture esistenti al predetto dimensionamento, è consentita una riduzione di detta superficie non superiore al 5 %. Per

ogni unità abitativa potrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 destinata ad autorimessa;

- 5) la variazione di destinazione d'uso verso la residenza in edifici esistenti, nel caso di interventi della categoria E2, aventi volumetria superiore a mc. 1.200, con unità abitative di superficie residenziale non inferiore a mq. 60. In caso di ristrutturazione edilizia, tenuto conto delle particolari difficoltà progettuali che possono derivare dall'adattamento delle strutture esistenti al predetto dimensionamento, è consentita una riduzione di detta superficie non superiore al 5 %. Per ogni unità abitativa potrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 destinata ad autorimessa.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno interessare aree di resede già utilizzate, preferibilmente dall'edificio di maggiori dimensioni, e comunque nell'ambito della stessa particella o di particelle contigue.

Per gli interventi che non comportano variazione di destinazione d'uso verso la residenza, gli interventi ammessi dovranno prevedere locali accessibili esclusivamente dall'esterno;

d) per gli **edifici abitativi o misti**:

1. l'aumento delle unità residenziali, con predisposizione di Piano di Recupero quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 600 e con Piano di Recupero contenente apposita convenzione urbanistica, quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 1.200. Al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio esistente non sono ammesse unità abitative di superficie residenziale inferiore a mq. 60. Tenuto conto delle particolari difficoltà progettuali che possono derivare dall'adattamento delle strutture esistenti al predetto dimensionamento, è consentita una riduzione di detta superficie non superiore al 5 %. Per ogni unità abitativa potrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 destinata ad autorimessa;
2. per gli edifici già occupati da residenti nel Comune di Bibbona alla data di adozione del Regolamento Urbanistico e alla stessa data già non più utilizzati a fini agricoli, al fine del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, l'aumento "una tantum" della superficie residenziale con i seguenti limiti:
incremento del 30% per unità abitativa con superficie attuale fino a mq. 110;
incremento del 10% per unità abitativa con superficie attuale compresa fra mq. 110 e mq. 130

- e) la realizzazione, nelle abitazioni, di locali interrati purché privi di accesso dall'esterno; è ammessa deroga solo per fabbricati ubicati in zone particolarmente scoscese e dove i nuovi accessi non comportino modifiche all'andamento naturale del terreno;

- f) per gli **insediamenti di attività produttive** o di servizio in atto alla data di adozione del Regolamento Urbanistico interventi, con atto abilitativi (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) convenzionato, di ristrutturazione edilizia ed ampliamento "una-tantum" della Superficie Lorda di Pavimento (SLP), anche non in aderenza a manufatti esistenti ma comunque nell'area di pertinenza, fino a mq. 300 di nuova costruzione, ad un solo piano fuori terra con altezza interna

media non superiore a ml. 4,00. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici di valore storico-ambientale o in loro prossimità. Detta convenzione dovrà, al minimo, prevedere quanto segue:

- le superfici utilizzate per l'esercizio di dette attività non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso per la durata di 20 anni dalla data dell'agibilità conseguente ai lavori da eseguire;
- successivamente al termine sopra indicato, potrà essere ammesso il cambiamento della destinazione d'uso solo nell'ambito delle destinazioni ammesse per gli edifici non abitativi di cui al presente articolo;
- gli eventuali interventi di ripristino dello stato dei luoghi;

Il progetto dei lavori dovrà contenere inoltre:

la verifica di compatibilità ambientale costituita da: effetti visivi (ingombri, opere di trasformazione dei luoghi connesse alle opere, distanze, presenza di impianti tecnologici preminenti), effetti indotti (viabilità, utilizzo e scolo delle acque, emissione di fumi e rumori).

apposito progetto di riqualificazione complessiva dell'area con particolare riferimento alla mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture;

8. ruderi

Sono considerati ruderi suscettibili di interventi i residui di manufatti in muratura per i quali sia ricostruita, da una circostanziata documentazione, la storia, la ubicazione e/o la toponomastica e sia chiaramente rintracciata sul territorio la pianta e visibile l'imposta e/o il colmo della copertura. In mancanza di questo ultimo riferimento la consistenza volumetrica sarà valutata in funzione dello sviluppo planimetrico: se la dimensione e le caratteristiche della pianta presuppongono l'esistenza di un edificio prevalentemente abitativo rurale è consentita la ricostruzione fino ad una altezza di due piani fuori terra (altezza massima ml. 7,00); negli altri casi è consentita la ricostruzione con altezza media di ml. 3,00. In ogni caso devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche, architettoniche e l'uso di materiali previsti per gli edifici esistenti. Nell'ambito della volumetria come prima individuata sono assentite le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti di interesse storico-ambientale nelle aree di appartenenza. Poiché tali ruderi sono considerati dal RU edifici di valore storico-ambientale, gli interventi sono soggetti ad atto autorizzativo ai sensi dell'art. 79 c. 4 della LR 1/05.

9. Tutti gli interventi soggetti al presente articolo, dovranno dimostrare il rispetto di quanto previsto dagli articoli di cui al "Capo II – Condizioni alle trasformazioni" del vigente Regolamento Urbanistico, in particolare modo per quanto concerne l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue.

Sono fatte salve le diverse disposizioni specifiche previste nelle singole UTOE, per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Art. 56 Aree insediative interne al Territorio Aperto

1. Sono piccole aree caratterizzate da tessuto edilizio di tipo urbano disomogeneo e casuale nate in prossimità di stazioni ferroviarie ed isolate dai contesti urbani veri e propri. Sono consentiti interventi fino alla categoria della ristrutturazione urbanistica E2. Sono ritenute compatibili le destinazioni d'uso ammesse per il sistema insediativo.

Art. 57 Condizioni al mutamento delle destinazioni d'uso nel patrimonio agricolo edilizio esistente

Abrogato.

Art. 58 Nuovi edifici rurali

1. Le nuove costruzioni rurali necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività connesse, sono consentite in base alle presenti norme, alle leggi regionali e ai parametri del PTC della provincia di Livorno, relativi alle superfici minime aziendali, dietro presentazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti.
2. In coerenza con le prescrizioni del Piano Strutturale, la nuova costruzione di fabbricati rurali non è consentita o è limitata o condizionata nelle aree espressamente indicate dal RU; concorrono comunque al raggiungimento delle superfici fondiari minime anche le superfici aziendali presenti in tali zone, per classi di coltura;
3. I nuovi edifici assentibili devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto ambientale esistente. A tale scopo, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
 - 1) in tutti i casi, in cui l'ubicazione e l'estensione della superficie aziendale lo rendano possibile, il nuovo edificio dovrà essere posto in prossimità di insediamenti e nuclei esistenti, in coerenza con il tessuto edilizio e nel rispetto delle potenzialità di sviluppo dell'impianto urbanistico;
 - 2) deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
 - 3) deve essere conservato e ove necessario potenziato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità;
 - 4) deve essere mantenuto, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale esistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio (quali cipressi, piante di alto fusto disposte in filari, in corrispondenza dei confini di proprietà, ecc.). Le necessità di eventuali abbattimenti deve essere adeguatamente documentata negli elaborati del PMAA unitamente agli interventi previsti di riqualificazione e mitigazione degli effetti con riferimento ai contenuti dell'elaborato *"Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - Gli interventi di riqualificazione ambientale"*.
4. **Edifici abitativi o misti:**

I nuovi edifici non potranno avere superficie residenziale superiore a mq. 140 per nucleo familiare fino a 4 persone, con esclusione degli eventuali annessi necessari all'attività agricola. Nel caso di utilizzo di tecniche della bioarchitettura è consentita una superficie utile non superiore a mq. 150. È consentito un incremento di mq. 16 residenziali per ogni componente in più entro il 3° grado di parentela e fino ad un massimo di mq. 32; tale incremento non può comportare la realizzazione di

unità abitative autonome È consentita la realizzazione di non più di due piani fuori terra, per una altezza massima in gronda di ml 7. Nel caso di previsione di una volumetria superiore a mc. 600 a fini abitativi, l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo.

5. **Annessi agricoli:**

Le dimensioni degli annessi dovranno essere strettamente commisurate alle necessità aziendali dimostrate attraverso la redazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, e comunque non potranno essere superiori a quanto previsto dalle Norme del vigente PTC della Provincia di Livorno. È consentita la realizzazione di un solo piano fuori terra per una altezza interna media non superiore a ml. 4,00; altezze diverse potranno essere consentite a seguito di comprovate esigenze documentate dagli elaborati del PMAA. La costruzione di annessi agricoli non è sottoposta al rispetto delle superfici minime fondiari previste dal PTC della provincia di Livorno per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di ovicaprini o di animali minori; gli annessi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e comunali. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata quando tali attività determinano almeno l'80% del prodotto lordo vendibile.

Art. 59 Annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo

- 1 La realizzazione e/o l'ampliamento di impianti per attività di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione dei prodotti agricoli che non abbiano specifica attinenza col fondo agrario e/o che eccedono la capacità produttiva dello stesso (ad esempio: caseifici, conservifici, frantoi, cantine, ecc.) è ammessa esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente non abitativo mediante redazione di Piano Attuativo nel quale dovranno essere descritti i processi produttivi e le quantità lavorate.
- 2 È ammesso l'ampliamento una tantum fino al 20% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) complessiva esistente; tali ampliamenti non sono ammessi per edifici di valore storico-ambientale o in loro prossimità. È ammessa una altezza interna media non superiore a ml. 4,00; è ammessa deroga nel caso che l'edificio da ampliare abbia altezza maggiore.
- 3 Per l'impianto noto come "Frantoio Peccianti" (UTOE 2A1b), in coerenza con le indicazioni del PS, l'ampliamento di cui al precedente comma 2 è ammesso fino ad un massimo del 50% delle superfici attualmente destinate, a qualunque titolo legittime, purché:
 - a) sia prevista una nuova localizzazione di tutta l'attività nell'ambito del Centro Aziendale, con demolizione di tutti i corpi aggiunti all'edificio principale, attraverso la nuova costruzione di una struttura avente altezza interna media non superiore a ml. 4,00, coerente con le caratteristiche tipiche delle costruzioni agricole e ne sia garantito il corretto inserimento ambientale;
 - b) sia garantito il recupero dell'edificio agricolo principale;
 - c) si provveda alla individuazione degli edifici che fanno parte dell'Azienda Agricola;
 - d) sia definita la individuazione delle aree pertinenziali del frantoio.
- 4 Il Piano Attuativo dovrà contenere inoltre:

- la verifica di compatibilità ambientale costituita da: effetti visivi (ingombri, opere di trasformazione degli edifici e dei luoghi connesse alle opere, distanze, presenza di impianti tecnologici preminenti), effetti indotti (viabilità, utilizzo e scolo delle acque, emissione di fumi e rumori);
 - apposito progetto di riqualificazione complessiva dell'area con particolare riferimento alla mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture.
- 5 Le superfici utilizzate per l'esercizio delle dette attività non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso se non secondo modalità specificamente previste dalla convenzione che regolerà anche gli eventuali interventi di ripristino dello stato dei luoghi.
 - 6 Gli impianti oggetto del presente articolo costituiscono a tutti gli effetti attività produttive.

Art. 60 Annessi agricoli riferiti a fondi con superfici inferiori ai minimi aziendali

- 1 La installazione di annessi agricoli riferiti a fondi aventi superfici colturali inferiori a quelle indicate dal PTC della provincia di Livorno è consentita con presentazione di specifica relazione a firma di tecnico abilitato che evidenzia le colture programmate e dimostri le necessità, l'ubicazione e le caratteristiche dell'annesso richiesto, fino ad una superficie utile massima di mq. 30, purché la superficie del terreno interessato risulti superiore a ha. 1.
- 2 alle predette condizioni, l'installazione degli annessi è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi e che tali annessi siano realizzati in legno, non abbiano opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
- 3 È ammessa la realizzazione di un servizio igienico.

Art. 61 Strutture di servizio a lavorazioni meccanico agricole

1. La realizzazione e/o l'ampliamento di impianti di servizio a lavorazioni meccanico-agricole in conto terzi (ricovero macchine e attrezzi) è ammessa esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente non abitativo mediante redazione di Piano Attuativo nel quale dovrà essere dimostrata la necessità degli interventi richiesti in funzione dell'attività di lavorazione meccanico agricola in conto terzi effettivamente esercitata.
2. È ammesso l'ampliamento una tantum fino al 20% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) complessiva esistente; tali ampliamenti non sono ammessi per edifici di valore storico-ambientale o in loro prossimità. È ammessa una altezza interna media non superiore a ml. 4,00; è ammessa deroga nel caso che l'edificio da ampliare abbia altezza maggiore.
3. Il Piano Attuativo dovrà inoltre contenere:
 - la verifica di compatibilità ambientale costituita da: effetti visivi (ingombri, opere di trasformazione degli edifici e dei luoghi connesse alle opere, distanze, presenza di impianti tecnologici preminenti), effetti indotti (viabilità, utilizzo e scolo delle acque, emissione di fumi e rumori);
 - apposito progetto di riqualificazione complessiva dell'area con particolare riferimento alla mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture;

4. Le superfici utilizzate per l'esercizio delle dette attività non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso se non secondo modalità specificamente previste dalla convenzione che regolerà anche gli eventuali interventi di ripristino dello stato dei luoghi.
5. Gli impianti oggetto del presente articolo costituiscono a tutti gli effetti attività produttive.

Art. 62 Manufatti a carattere temporaneo per attività agricole del tempo libero

1. Al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario, è consentita l'installazione di manufatti temporanei necessari all'esercizio delle attività agricole prevalentemente destinate all'autoconsumo.
2. E' ammessa l'installazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo, a qualunque titolo condotto.
3. L'installazione dei manufatti di cui al precedente comma 1 è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) la superficie agricola mantenuta in produzione sia non inferiore a mq 4.000, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione;
 - b) il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.). È ammesso il ricovero di cani e cavalli in proprietà familiare del titolare dell'autorizzazione e l'allevamento di animali da corte per consumo domestico;
 - c) sul fondo non siano presenti edifici o manufatti in grado di adempiere alla funzione di cui al punto precedente.
4. Nella richiesta per la realizzazione dei manufatti l'interessato dovrà dichiarare:
 - a) le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
 - b) le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al comma 6;
 - c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
 - d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
 - e) l'impegno alla manutenzione dell'area e della regimazione delle acque per tutto il periodo di utilizzazione del manufatto.
5. L'autorizzazione ha valenza temporale, tacitamente rinnovabile, collegata al permanere delle condizioni di cui al precedente comma 3. L'autorizzazione si intende decaduta nel caso vengano meno le suddette condizioni o in presenza di degrado e, comunque, allo scadere del terzo anno. Rinnovi successivi possono essere rilasciati dalla Amministrazione Comunale solo a seguito di richiesta di nuova autorizzazione.
6. I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - a) struttura in legno, con tamponamento in legno naturale, canne o scopa;
 - b) superficie utile massima di mq. 20; altezza massima non superiore a ml 3,00;
 - c) il materiale del manto di copertura dovrà essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente in canne, scopa o coppo/tegola;

- d) il pavimento dovrà essere realizzato in terra battuta, in pietra semplicemente appoggiata sul terreno, ecc.; è comunque fatto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione stabilmente fissata al suolo.
7. E' ammessa la realizzazione di un servizio igienico.
 8. Per l'allacciamento agli impianti a rete non è consentita la realizzazione di nuove linee o l'ampliamento e/o la modifica di quelle esistenti, ma la sola derivazione diretta di fornitura che non preveda la realizzazione di palificazioni.
 9. Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo.
 10. Al fine di garantire adeguate condizioni di igiene e di salubrità ambientale il ricovero di cani e cavalli e l'allevamento di animali da corte è ammesso nel rispetto delle distanze minime dagli edifici abitativi fissate dalla normative vigenti.

Art. 63 Orti Urbani

Su area pubblica.

1. È ammessa, esclusivamente nelle UTOE 1B1, 1B2 (nel Parco PL1) e 2A1b e con le limitazioni ed i condizionamenti previsti dal RU, la realizzazione di orti urbani in area pubblica attraverso la sistemazione di aree agricole di superficie non inferiore a mq. 500 per ogni orto. L'area dovrà essere opportunamente organizzata e dotata delle necessarie attrezzature in funzione del numero di utilizzatori previsti (in ogni caso non inferiore a 5 utenti). All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture a carattere temporaneo adibite a ricovero attrezzi, tettoia, ecc., aventi le caratteristiche tipologiche di cui al precedente art. 62, comma 6, e di superficie netta massima di mq. 12 per utente. Dovrà essere posta particolare attenzione a garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale attraverso opportune sistemazioni a verde, la scelta di materiali e tipologie tipiche del paesaggio rurale, l'eventuale adozione di recinzioni in siepi vive, ecc. Le trasformazioni ammesse possono essere realizzate direttamente dal Comune, previa acquisizione dei relativi terreni. L'Amministrazione si doterà di apposito regolamento che disciplini con idonee convenzioni l'affidamento in gestione delle aree divenute pubbliche.

Su area privata.

2. Gli orti urbani in area privata possono essere realizzati nelle UTOE di cui al comma 1, e, per quanto concerne l'UOTE 1A2 limitatamente ad una parte di terreno parallela alla ferrovia, di una larghezza di mt. 100 dal limite di rispetto ferroviario, e compresa tra il "Fosso dei Sorbizzi" e Via dei Melograni, e dovranno avere superficie non inferiore a mq. 500.

All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture a carattere temporaneo adibite a ricovero attrezzi, tettoia, ecc., aventi le caratteristiche tipologiche di cui al precedente art. 62, comma 6, e di superficie netta massima di mq. 12 per utente. Dovrà essere posta particolare attenzione a garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale attraverso opportune

sistemazioni a verde, la scelta di materiali e tipologie tipiche del paesaggio rurale, l'eventuale adozione di recinzioni in siepi vive, ecc.

La realizzazione degli orti urbani privati dovrà avvenire mediante autorizzazione amministrativa rilasciata ai sensi del presente articolo.

- 3 Al fine di garantire adeguate condizioni di igiene e di salubrità ambientale il ricovero di cani e cavalli e l'allevamento di animali da corte è ammesso nel rispetto delle distanze minime dagli edifici abitativi fissate dalla normative vigenti.

Art. 64 Manufatti precari

- 1 Agli imprenditori agricoli, iscritti all'Albo provinciale che conducono aziende con superfici fondiari non inferiori a quelle previste dal PTC, è consentita l'installazione:
 - a) di manufatti temporanei realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per i quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi, per lo svolgimento delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. I manufatti dovranno essere realizzati in legno salvo diverse esigenze da motivare, assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo. Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo;
 - b) di serre con copertura stagionale e di quelle destinate ad essere mantenute per un periodo di tempo predeterminato superiore all'anno con le caratteristiche costruttive di cui al Regolamento di attuazione della LRT 1/05. Negli altri casi, per la realizzazione delle serre si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.
- 2 L'installazione di manufatti precari è consentita previa comunicazione al Sindaco, nella quale l'interessato dovrà dichiarare:
 - a) le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo
 - b) le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni che seguono;
 - c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno, salvo il caso di cui al precedente comma 1, lettera b);
 - d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.
- i. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre uno specifico regolamento che disciplini nel dettaglio le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei manufatti.

Art. 65 Opere di miglioramento fondiario

- 1 Le opere di miglioramento fondiario sono costituite da quegli interventi pertinenti alla dotazione infrastrutturale dell'azienda quali: sistemi d'irrigazione per condotte e relative opere di captazione delle acque dal sottosuolo, vasche di preriscaldamento delle acque d'irrigazione, fosse di scolo e di

- regimazione delle acque superficiali, sistemi di drenaggio artificiali e muretti a retta o di contenimento dei terrazzamenti.
- 2 Dovrà di norma essere evitata l'alterazione dell'assetto morfologico dei suoli, fatta salva la eventuale necessità di interventi di ripristino e consolidamento, o altre comprovate esigenze, da effettuarsi con tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche dei luoghi. I livellamenti fondiari sono ammessi su terreni aventi una pendenza media non superiore all'1% e una profondità media di livellamento non superiore a 50 cm., là dove tali opere non si interconnettono con i capifosso di scolo e con i viali alberati esistenti. Gli interventi che superano i parametri sopra citati, potranno essere autorizzati previa presentazione di studi e relazioni che dimostrino l'influenza idrogeologica, idraulica e di compatibilità ambientale.
 - 3 Possono essere modificati i sistemi di coltivazione e apportate modifiche alla quadratura dei campi, ma solo depositando contestuale progetto di riordino del sistema scolante che garantisca la migliore o analoga capacità drenante anche al fine di assicurare minori livelli di corrivazione verso i corsi d'acqua classificati..
 - 4 Sono ammessi i rimboschimenti.
 - 5 Sono vietati i disboscamenti e l'espianto di olivete storicamente e/o paesaggisticamente significative rappresentate dagli oliveti tradizionali e dai seminativi arborati ad olivo come riportate nella Tav 01b - L'USO DEL SUOLO del Piano Strutturale, salvo il reimpianto con le stesse caratteristiche.
 - 6 E' ammessa la realizzazione di invasi di accumulo delle acque superficiali per scopi irrigui nel rispetto della normativa di settore e previa valutazione di compatibilità ambientale. Si vedano a tale proposito le indicazioni contenute nell'elaborato *"Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - Gli interventi di riqualificazione ambientale - punto 1.41.3 - Formazione e rinaturalizzazione di stagni"*.
 - 7 E' vietata l'eliminazione, la modifica di sezioni ed il tracciato di fossi e fossette di scolo delle acque superficiali se non previsti per il miglioramento della sicurezza del territorio da fenomeni di esondazione o per interventi di rinaturalizzazione da effettuarsi in ogni caso con modalità compatibili con le caratteristiche morfologiche ed ambientali dei luoghi e secondo le indicazioni contenute nell'elaborato *"Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - Gli interventi di riqualificazione ambientale - punto 1.4 - Sistema a difesa prioritaria: i biotopi naturali dei corsi e dei corpi d'acqua"*.

Art. 66 Recinzioni

1. Nelle aree classificate dal vigente RU come Territorio Aperto si possono recintare, in caso di motivata necessità, solo i recedimenti di limitata estensione collocati intorno ai fabbricati prevalentemente residenziali. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati, muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio.
 2. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le Norme applicabili ai "fondi chiusi" di cui alla legislazione vigente.
 3. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati ad uso prevalentemente abitativo sono ammesse recinzioni realizzate con staccionate in legno naturale e siepi di essenze tradizionali, di cui all'elaborato *"Riqualificazione ecologico-ambientale del Territorio"*, e in rete metallica e sostegni in ferro o legno.
-

Sono ammesse recinzioni con staccionate in legno naturale per le aree di allevamento di bovini ed equini delle aziende agricole.

Sono ammesse recinzioni in rete metallica e sostegni in legno e ferro per le aree di allevamento di animali da cortile e comunque fino a perimetrale una estensione di terreno non superiore a 200 mq.

Sono ammesse recinzioni temporanee in rete metallica e sostegni in legno o ferro per la difesa delle produzioni. Tali recinzioni debbono prevedere per una altezza di cm. 40 da terra una maglia 15x20 al fine di permettere il passaggio della fauna minore e, per garantire la fruibilità del territorio dovranno essere previsti idonei scalandrini, dette recinzioni a cessare dell'attività per la quale è stata richiesta la protezione dovranno essere demolite a cura e spese del richiedente, in caso di inadempienza il comune è autorizzato a procedere rivalendosi poi sul proprietario inadempiente.

4. Le recinzioni non potranno essere completate con ricorsi di filo spinato.
5. Nel caso di proseguimento di muri esistenti, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza.
6. Le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti.
7. Le recinzioni sui fronti strada dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di una distanza minima pari alla loro altezza complessiva, e comunque non inferiore alle distanze minime prescritte dalle normative vigenti secondo la tipologia di recinzione e la classificazione della strada.
8. In corrispondenza degli accessi e sui fronti strada è consentita la realizzazione di modeste opere murarie realizzate in pietra e cotto a faccia vista, muratura ordinaria intonacata e tinteggiata, atte a contenere i dispositivi di erogazione e misura dei servizi a rete, cassette postali e sostenere cancelli anche metallici con disegno improntato a grande semplicità.
9. Sono ammessi muri di contenimento delle sistemazioni ammesse nelle pertinenze degli edifici purché rivestiti in pietra locale o tufo.

Art. 67 Infrastrutture e servizi

1. Nel territorio aperto sono ammessi interventi di realizzazione di infrastrutture relativamente a: condotte idriche e fognarie, gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche ed impianti di trasformazione dell'energia elettrica da media a bassa tensione, per la telefonia mobile, radiotelevisivi, ecc..
2. La realizzazione di nuovi impianti a rete in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti ed elementi costituenti le vecchie linee, dal loro trasporto a discarica o deposito autorizzato e i luoghi dovranno essere perfettamente ripristinati.
3. Il tracciato di nuove linee elettriche o telefoniche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi e componenti dell'organismo del Territorio Aperto quali: strade, muri a retta, ciglioni, fossi, filari alberati, ecc. ed essere preferibilmente interrato.
4. In adiacenza di complessi edilizi di valore storico-ambientale, nei nuclei storici consolidati e comunque ove prescritto dalle presenti norme, le nuove linee elettriche o telefoniche dovranno essere interrate fino al punto di erogazione.
5. Le cabine dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale. Non potranno comunque essere localizzate su crinali né in prossimità di

edifici di valore storico-ambientale. Dovranno altresì essere ubicate in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invasione dell'intervento. Qualora l'andamento del terreno lo consenta e comunque sempre all'interno delle UTOE a rilevante funzione di protezione territoriale e a prevalente funzione paesaggistica, dovranno essere prioritariamente valutate soluzioni interrato e seminterrate, che non interrompano il reticolo drenante.

- 6 Gli impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile, dovranno rispettare la normativa nazionale e regionale in materia di tutela della popolazione dalla esposizione di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.
- 7 Gli impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile, se ritenuti necessari, dovranno in genere essere installati in aree di proprietà pubblica, solo nel caso di materiale indisponibilità di aree pubbliche si ammetteranno installazioni su aree e/o edifici privati.
- 8 L'Amministrazione Comunale potrà predisporre uno apposito regolamento che specifichi e disciplini nel dettaglio l'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti

Art. 68 Aree a cava

- 1 Per le aree a cava, indicate con apposita campitura nelle tavole di RU, sono consentiti gli interventi previsti dalla legislazione regionale; per le attività estrattive già autorizzate restano valide le prescrizioni, formalità e modalità ad esse relative sino alla scadenza della autorizzazione stessa.
- 2 In tali aree sono consentite, fatte salve le competenze delle relative autorità, quelle attività necessarie all'esercizio della attività estrattiva stessa. È ammessa l'installazione di tutte quelle attrezzature necessarie alla prima lavorazione (sbozzatura, lavaggio, vagliatura, selezione e frantumazione) e di strutture precarie destinate alla manipolazione, trasformazione e deposito della materia prima ed al ricovero delle attrezzature di lavoro, nella dimensione e forma che di volta in volta risulteranno necessarie e funzionali alla attività estrattiva svolta e per la durata della attività stessa.
- 3 Le attrezzature di prima lavorazione e gli edifici funzionali alla attività estrattiva dovranno essere collocati all'interno dell'area di cava. La installazione di dette attrezzature e manufatti è subordinata al rilascio di autorizzazione gratuita e la loro rimozione, a fine lavorazione, dovrà costituire parte integrante del progetto di ripristino.
- 4 In considerazione della presenza, nelle aree a cava, di vincoli sopraordinati (idrogeologico e di rispetto dei corsi d'acqua) e di aree boscate, la richiesta di apertura, riapertura o riattivazione di una cava, dovrà essere accompagnata dalla documentazione prevista in tali casi dalla legislazione vigente in materia.
- 5 Il progetto di coltivazione e ripristino dovrà tendere al recupero dell'area e delle opere accessorie per il reinserimento ambientale e socio-economico esistente. In particolare la coltivazione dovrà avvenire per fasi successive, ripristinando le porzioni di terreno dismesso contemporaneamente all'escavazione della nuova zona.
- 6 L'aspetto finale dovrà tendere a ricreare quelle caratteristiche geomorfologiche tipiche del luogo: declivi con pendenze naturali ricoperti di vegetazione in armonia con quella circostante. Dovranno essere curati i drenaggi superficiali e tutte le opere accessorie necessarie alla stabilità idrogeologica

del sito. Per l'area del piazzale di cava dovranno essere realizzati interventi di attenuazione dell'impatto ambientale. In ogni caso dovranno essere privilegiati sistemi di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di specie vegetali autoctone di cui all'elaborato "Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - Gli interventi di riqualificazione ambientale - punto 6 - Impiego di vegetali nella ricostruzione ambientale".

- 7 Per la cava di inerti la coltivazione dovrà essere effettuata partendo dall'alto e procedendo per fasi successive verso il basso con contestuale ripristino della fase dismessa. Nell'area del piazzale di cava dovrà essere realizzata una cassa di espansione idraulica per il Botro della Canonica che potrà avere funzioni antincendio.
- 8 I progetti di coltivazione dovranno indicare le aree collegate alle singole fasi ed i tempi massimi di lavorazione previsti per l'esaurimento di ciascuna fase.
- 9 Il tempo per ultimare le opere della fase finale di ripristino è fissato in anni uno dalla fine delle attività estrattive e la realizzazione di dette opere verrà garantita tramite apposita fidejussione a favore dell'Amministrazione comunale. Gli oneri a carico del titolare della autorizzazione comprendono anche un monitoraggio per il controllo del buon esito degli interventi vegetazionali di riambientazione per un periodo non inferiore a 5 anni dall'impianto.
- 10 È fatto obbligo ai titolari dell'esercizio di cava di provvedere al mantenimento in condizioni di agibilità le strade vicinali utilizzate nei modi e nelle forme indicate dalla Amministrazione comunale proporzionalmente alle previsioni del danno arrecabile alle strade vicinali stesse. In ogni caso, in sede progettuale deve essere definita la viabilità di collegamento con il sistema viario pubblico esistente. Nei casi in cui i titolari non abbiano ottemperato, in tutto o in parte a tali obblighi, potrà, fatta salva ogni altra azione civile o penale, essere ordinata la chiusura totale o parziale della cava.
- 11 È facoltà del richiedente la autorizzazione individuare percorsi di accesso alle aree di cava alternativi a quelli esistenti. Detti nuovi percorsi debbono essere comunicati e concordati con l'Amministrazione comunale congiuntamente alla presentazione del progetto di coltivazione. Gli oneri e le spese per la realizzazione di detta viabilità di cantiere sono interamente a carico del titolare dell'autorizzazione. È altresì a suo carico l'onere della richiesta delle autorizzazioni necessarie per l'utilizzazione di tratti di viabilità che dovessero ricadere in territorio di altre Amministrazioni.
- 12 L'esercizio di tali attività è subordinato al rilascio da parte della Amministrazione comunale di autorizzazione ai sensi delle disposizioni di legge.
- 13 Al termine della coltivazione le aree a cava di cui al presente articolo saranno normate dalle relative UTOE di appartenenza.
- 14 Nelle aree dismesse delle cave è possibile installare impianti fotovoltaici.

Art. 69 Aree per casse di espansione

- 1 Sono le aree indicate con apposita campitura nella cartografia di RU necessarie per l'esondazione controllata, nelle quali immagazzinare temporaneamente il volume dell'onda di piena corrispondente al deflusso delle portate che superano il valore che può transitare a valle con regolarità senza modificare le attrezzature infrastrutturali di attraversamento attualmente presenti sui corsi d'acqua

- interessati. La loro realizzazione è finalizzata, unitamente ad altre opere tipo la rimodellazione dei corsi d'acqua, ad eliminare o quanto meno ridurre il rischio idraulico del territorio comunale.
- 2 La dimensione riportata in cartografia è quella indicativa desunta dalla cartografia facente parte dell'apposito Studio Idrologico Idraulico a supporto della Revisione del Regolamento Urbanistico; le effettive dimensioni delle casse saranno quelle risultanti dagli specifici progetti esecutivi.
 - 3 Le aree già adibite o da adibire a Cassa di espansione sono soggette alle stesse limitazioni per le aree A.S.I.P. secondo quanto previsto all'Art. 93 nel rispetto delle prescrizione del PAI approvato con DCR n.13 del 25/1/2005
 - 4 Nella realizzazione delle casse e delle relative opere di regolazione si dovranno adottare tecniche a basso impatto ambientale, preferibilmente della ingegneria naturalistica, compatibili con le necessità idrauliche; all'interno delle aree di scavo interessate dai lavori potranno essere impiantati alberi di alto fusto (pioppi o simili) con interasse non inferiore a ml. 5,00.

SEZIONE II - NORME SPECIFICHE PER UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie oltre che dalle disposizioni di carattere generale e dalle norme specifiche di cui alla presente sezione, è definita per particolari aree e/o edifici, dal Regesto degli edifici (Allegato 2) e dalle Schede Normative (Allegato 1), che hanno sempre carattere di prevalenza.

Art. 70 Aree di pianura a rilevante funzione di protezione territoriale - UTOE 1A1

- 1 Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici salvo quanto di più specifico indicato dal RU.
 - 2 Sono ammesse le seguenti funzioni:
 - a) per le aree non edificate:
 - verde privato di pregio di cui all'art. 44 delle presenti norme;
 - attività di servizi: Attività ricreative e del tempo libero - S3; Parco Territoriale - S4 come indicate all'art. 17 delle presenti norme;
 - struttura in legno a servizio della balneazione marina;
 - b) per gli edifici esistenti:
 - residenza, strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione e residence, in ogni caso senza aumento delle unità immobiliari;
 - attività di ristorazione e stabilimenti balneari secondo le specifiche indicazioni delle presenti norme;
 - c) permanenza delle aree a campeggio esistenti in fascia costiera (Delib. Reg. 47/90), assimilate dal PS a sottozona delle zone urbanistiche F (DM 02.04.1968 n. 1444) in coerenza con i disposti dell'art. 41 delle presenti norme.
 - 3 Negli edifici all'interno delle aree a verde privato di pregio sono consentiti interventi fino alla categoria E2 con obbligo di sedime anche senza il preciso rispetto della forma in pianta dell'edificio originario.
-

- 4 Tutte le aree indicate in cartografia di RU come PP5, e quelle a campeggi in caso di dismissione, sono preordinate alla acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, secondo le modalità di esproprio previste dalla legislazione vigente o altre forme che prevedano comunque l'acquisizione alla proprietà comunale e/o l'asservimento all'uso pubblico, finalizzata alla formazione del PARCO DEL LITORALE - Sistema Ambientale 3 - Parchi del PS.
- 5 Sono vietate tutte le attività che comportino prelievi ed emungimenti da falde idriche ed attività che comportino escavazione di materiali. L'uso dei pozzi esistenti dovrà essere limitato a fini antincendio.
- 6 E' vietata la realizzazione di campeggi temporanei.
Nell'area prospiciente "Villa Ginori" ed in prossimità del confine con il demanio marittimo, è ammessa la realizzazione di una struttura in legno a servizio della balneazione marina, di superficie coperta non superiore a 80 mq. su piattaforma avente superficie non superiore a 150 mq., e comunque avente le caratteristiche di cui all'art. 19 delle N.T.A. del "Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina" e eventuali sue modifiche o integrazioni. In alternativa, tale struttura potrà essere realizzata sul demanio marittimo, così come già espressamente previsto dal "Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina", come già specificato nel precedente art. 47 "Parchi" – "PP5 – Parco del Litorale", delle presenti N.T.A.

Art. 71 Aree agricole di pianura a prevalente funzione paesaggistica - UTOE 1A2

- 1 E' consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, mediante presentazione di PAAPMA, ed esclusivamente per gli Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.).
- 2 È consentita la realizzazione degli annessi di cui al comma 5 dell'art. 58 delle presenti norme fino ad un volume massimo di mc. 300 all'interno dei Centri Aziendali o in aree strettamente adiacenti, intendendo per Centro Aziendale l'edificio o l'insieme di edifici ed accessori che insistono su di una stessa area di pertinenza.
- 3 È consentita la realizzazione di annessi agricoli aventi volumetria superiore, legati strettamente alle esigenze produttive dell'azienda, all'esterno dei Centri Aziendali (il PAAPMA avrà valore di Piano Attuativo) e qualora si dimostri l'impossibilità del loro posizionamento nel Centro Aziendale per motivi di ordine igienico sanitario e ambientale o per mancanza del Centro stesso. La nuova edificazione dovrà comunque essere posizionata nei pressi della rete viaria esistente.
- 4 Non è ammesso il riuso del patrimonio Edilizio esistente non abitativo per annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo e per strutture di servizio a lavorazioni meccanico agricole.
- 5 Non è ammessa la realizzazione di annessi agricoli riferiti a fondi aventi superfici inferiori ai minimi aziendali, di manufatti a carattere temporaneo per attività agricole legate al tempo libero e di serre fisse.
- 6 È ammessa la realizzazione di manufatti precari limitatamente alle serre stagionali con periodo di utilizzo non superiore all'anno
- 7 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica della categoria E2 sono ammessi con obbligo di sedime anche senza il preciso rispetto della forma in pianta dell'edificio originario.

- 8 Non sono consentite attività riconducibili al comparto turistico, fatta salva l'attività di agriturismo in località "Catenaccio" per l'azienda in possesso dei requisiti e autorizzazioni valide precedenti alle attuali disposizioni. È ammesso l'esercizio dell'attività di pesca sportiva esclusivamente nel laghetto in località La Posticina (o Lenzata della Casetta). Per le costruzioni esistenti a qualsiasi titolo autorizzate, sono ammessi interventi fino alla Categoria della Manutenzione Straordinaria (B) e destinazioni d'uso limitate a servizio dell'attività ammessa. Le eventuali aree a parcheggio dovranno essere reperite all'esterno dell'UTOE.
- 9 Nelle aree soggette a rischio idraulico non è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati
- 10 È ammessa la costruzione di nuovi pozzi previa realizzazione di vasche di accumulo che consentano la modulazione dei tempi di prelievo e/o per impianti o tecniche colturali a limitato dispendio idrico.
- 11 E' ammessa la realizzazione di un parco fotovoltaico all'interno dell'area a forma trapezoidale compresa tra il "Fosso del Livrone", il "Fosso dei Sorbizzi" ed il confine con il "Sottosistema 1D". Il confine dell'area interessata dal parco fotovoltaico dovrà essere posto ad una distanza minima di 30 mt. dalle abitazioni esistenti.
- 12 E' ammessa la realizzazione di orti urbani su terreni privati, con le caratteristiche di cui all'art. 63 delle presenti norme, limitatamente ad una parte di terreno parallela alla ferrovia, di una larghezza di mt. 100 dal limite di rispetto ferroviario, e compresa tra il "Fosso dei Sorbizzi" e Via dei Melograni.
- 13 E' vietata la realizzazione di campeggi temporanei.
- 14 E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili a raso, per trekking e per i visitatori della zona, anche finalizzati ad avvenimenti sportivi e ricreativi ed in occasione di eventi eccezionali.
- 15 **Deposito Carlo Ederle:** nella eventualità di dismissione di installazioni militari in atto, anche parziali, per le aree liberate sono ammesse, attraverso appositi Piani di Recupero che possono consentire anche interventi di ristrutturazione urbanistica:
- a) la formazione di un Centro a carattere pubblico o sociale con strutture ricettive-rieducative e sportive per il soggiorno e la cura di atleti e/o comunque gruppi sociali specifici;
 - b) rinaturalizzazione e costituzione ad unica azienda agricola con reinserimento di indirizzi colturali tradizionali, biologici e di integrazione fra le colture. Gli interventi sugli edifici saranno regolati dalle disposizioni per le costruzioni esistenti nel caso di recuperabilità di manufatti militari, ovvero da quelle per le nuove costruzioni negli altri casi.
 - c) le destinazioni di cui alle lettere a) e b) sono ammesse con la formula "e/o" anche per parti dell'area e sono attuabili anche in tempi diversi;
 - d) nei casi di cui alle lettere a) e/o b) è consentito l'uso parziale di strutture a servizio dell'antistante Parco del Litorale anche con destinazione a foresteria per l'accoglienza di particolari gruppi (ricercatori, studenti, ecc.) di studio dell'ecosistema litoraneo.
 - e) ricostituzione di un habitat acquitrinoso nella zona sud dell'area, tra i campi della Posticina e la pineta, come limitato ripristino di antico ambiente umido della fascia retrodunale
 - f) è comunque sempre prioritaria la costruzione di un gradiente ecotonale a protezione della pineta (Unità paesaggistica EP2a della Tavola 0.1 di PS).

Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti elementi:

- superficie territoriale massima d'intervento: per le strutture le sole aree del Demanio Militare;

- dimensionamenti ammissibili: l'Amministrazione Comunale, una volta in possesso delle informazioni relative alle volumetrie, alle superfici e delle caratteristiche costruttive delle strutture, nonché della rete dei servizi esistenti, quantificherà le dimensioni massime sostenibili anche in funzione dello stato di attuazione del R.U., comunque nel limite massimo della volumetria fuori terra esistente e di una altezza massima 2 piani fuori terra.

Art. 72 Aree di pianura a prevalente funzione agricola residuale - UTOE 1B1

- 1 È ammessa la realizzazione di Orti Urbani (art. 63 delle NTA) esclusivamente nell'area interclusa tra Via della Camminata e Fosso delle Tane (area a PARCO AGRICOLO CALIFORNIA - MANNAIONE).
- 2 Nelle aree soggette a rischio idraulico non è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati.
- 3 Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani di Recupero con il limite di 30 nuovi posti letto complessivi in edifici agricoli non più utilizzati. È fatto obbligo del mantenimento agricolo-ambientale di una superficie non inferiore a ha. 1. La Pubblica Amministrazione, entro mesi 6 dalla approvazione definitiva del RU, predisporrà apposito Regolamento per l'assegnazione dei posti letto ammessi.
- 4 È ammessa la realizzazione di orti urbani su terreni pubblici o privati, con le caratteristiche di cui all'art. 63 delle presenti norme.

Art. 73 Aree agricole di pianura a prevalente funzione produttiva - UTOE 1B2

- 1 Nelle aree soggette a rischio idraulico non è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati
- 2 Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani Attuativi con il limite di 300 nuovi posti letto complessivi:
 - a) nuove strutture ricettive sono ammesse attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico-ambientale e/o ampliamenti per attività integrative dell'agricoltura per un massimo di 50 posti complessivi. È fatto obbligo del mantenimento agricolo-ambientale di una superficie non inferiore a ha. 1. La Pubblica Amministrazione provvederà all'assegnazione dei posti letto ammessi secondo le disposizioni di cui a specifico Regolamento comunale;
 - b) all'interno del comparto "Campo golf" è ammesso un massimo di 250 posti secondo le indicazioni di cui alla specifica Scheda Normativa;
- 3 Per gli edifici prevalentemente non abitativi esistenti alla data di adozione del RU, non più utilizzati a fini agricoli, facenti parte di un'unica Azienda ed aventi dimensioni superiori a mq. 1.000 di SLP complessivamente, sono ammesse, con la procedura dei Piani di Recupero contenente apposita convenzione urbanistica:
 - a) attività di supporto e servizio all'esercizio dell'agricoltura in forma specializzata quali centri di sperimentazione, specializzazione e perfezionamento, uffici di consulenza e assistenza, centri di promozione dei prodotti agricoli;

- b) attività per la trasformazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli (art. 59 delle presenti norme) ed impianti di servizio a lavorazioni meccanico-agricole (art. 61 delle presenti norme), con esclusione dell'ampliamento una-tantum della superficie coperta;
- c) attività extragricole per la ristorazione, ricreative (circoli culturali, sportivi, sezioni sociali, ecc.);
- d) attività ricettive (AR), connesse e complementari, con obbligo del mantenimento agricolo-ambientale di una superficie non inferiore a ha. 1;
- e) residenzialità extragricola. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica E2 e per gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia D8, con esclusione delle categorie D2-3-4-5, è ammessa la realizzazione di alloggi con superficie residenziale non inferiore a mq. 60. Per ogni unità abitativa potrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 destinata ad autorimessa.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ammessa, limitatamente agli edifici di cui al presente comma 3, il volume recuperabile è uguale al valore minore tra volume esistente e quello derivante dalla SLP moltiplicata per una altezza virtuale di metri 3.

Ai fini del mantenimento dei caratteri urbanistico-ambientali del contesto territoriale dovrà essere posta particolare attenzione all'integrazione della nuova destinazione con l'intorno agricolo, evitando che con gli interventi della ristrutturazione urbanistica ammessa si costituiscano agglomerati tipici del sistema insediativo (lottizzazioni). Gli interventi di ricostruzione dovranno pertanto riferirsi a tipologie riconducibili alla "Fattoria a corte" (tipo "il Casone" nel Corridoio infrastrutturale) ed interessare le aree attualmente occupate dai Centri Aziendali e/o quelle adiacenti.

- 4 Per le aree indiziate di interesse archeologico di cui alla Tavola 0.1e del PS si applicano i disposti di cui all'art. 83 delle presenti norme.
- 5 E' ammessa la realizzazione di orti urbani su terreni pubblici o privati, con le caratteristiche di cui all'art. 83 delle presenti norme, all'interno del Parco PL1 ricadente in questa UTOE.

Art. 74 Aree agricole a prevalente funzione di collegamento e servizi - Sottosistema 1D

- 1 Non sono ammesse nuove costruzioni, ad esclusione di eventuali particolari interventi previsti e regolamentati dal PARCO LINEARE DELL'AURELIA (vedi art. 47 - PL2) o dalle presenti norme.
- 2 Nelle aree soggette a rischio idraulico non è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati.
- 3 Al fine di garantire la conservazione e mantenere l'integrità del complesso "Il Casone", variazioni della destinazione d'uso agricola sono ammesse attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero complessivo, finalizzato all'inserimento anche promiscuo delle funzioni ammesse.
- 4 Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani Attuativi con il limite di 200 nuovi posti letto complessivi:
 - a) per l'albergo "Il Rifrullo" è consentito un incremento massimo di 25 posti letto;
 - b) nuove strutture ricettive sono ammesse attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente per un massimo di 50 posti letto complessivamente;

- c) per la valorizzazione, riqualificazione e diversificazione dell'offerta all'interno del comparto de "Le Capanne" è ammesso un massimo di 125 posti letto secondo le indicazioni di cui alla specifica Scheda Normativa;
- tali interventi dovranno garantire almeno il livello di classificazione di 3 stelle;
- 5 Sono ammessi, attraverso la predisposizione di specifici Piani Attuativi:
- a) pensioni per animali domestici purché ad una distanza non inferiore a ml. 100 dai perimetri del Sistema Insediativo ed ad una distanza non inferiore a ml. 150 dagli edifici esistenti. Tali strutture dovranno essere realizzate nel rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie ed essere adeguatamente corredate di opere ed impianti tali da limitare le emissioni acustiche degli animali in ricovero;
- b) impianti distribuzione carburanti in riferimento all'art. 52 delle presenti norme;
- c) impianti per il lavaggio degli autoveicoli;
- d) aree per deposito e manutenzione roulotte e autocaravans, con annessa commercializzazione di prodotti per campeggio e tempo libero, aventi superficie minima di mq. 10.000;
- per una superficie territoriale massima complessiva di mq. 100.000, una superficie lorda di pavimento (SLP) massima complessiva di mq. 1.500, una altezza massima di ml. 4,50. Vista la diversità delle attività ammesse, l'ampiezza delle porzioni di territorio messe in gioco e la complessità del Corridoio Infrastrutturale, l'Amministrazione potrà, in qualsiasi momento, redigere **progetti-guida** al fine di definire con maggior dettaglio le previsioni e le modalità di intervento; l'esecutività degli interventi all'interno di tali progetti potrà avvenire attraverso l'attuazione di Piani Attuativi autonomi previsti dagli stessi progetti-guida.
- 6 Sono ammesse attività per la trasformazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli (art. 59 delle presenti norme) ed impianti di servizio a lavorazioni meccanico-agricole (art. 61 delle presenti norme), con esclusione dell'ampliamento una-tantum della superficie coperta.
- 7 È consentita la permanenza di attività produttive esistenti non riconducibili al comparto agricolo (Art. 55, comma 7, lettera f).
- 8 Sono ammesse, negli edifici esistenti, attività culturali quali musei, mostre, esposizioni.
- 9 È sempre richiesta, nella stesura di Piani Attuativi e/o di progetti esecutivi, la redazione di apposito elaborato di dettaglio per la progettazione e realizzazione delle opere a verde, quali opere di attenuazione degli impatti. Tali progetti dovranno essere elaborati in riferimento ai contenuti dell'elaborato "*Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - Gli interventi di riqualificazione ambientale - punto 4.5 - Opere di attenuazione degli impatti dell'asse infrastrutturale*".

Art. 75 Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione paesaggistica - UTOE

2A1a

- 1 Sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo o misto solo nell'ambito del piccolo insediamento in Località Ceppatellino.
- 2 È consentita, con PAAPMA, la realizzazione degli annessi di cui al comma 5 dell'art. 58 delle presenti norme all'interno dei Centri Aziendali o in aree strettamente adiacenti, intendendo per Centro Aziendale l'edificio o l'insieme di edifici ed accessori che insistono su di una stessa area di

pertinenza. È ammessa deroga qualora si dimostri l'impossibilità di tali localizzazioni per motivi di ordine igienico sanitario e ambientale. La nuova edificazione dovrà comunque essere posizionata nei pressi della rete viaria esistente.

- 3 Non è ammessa la nuova edificazione a distanza inferiore a ml. 200 dalla ANPIL "Macchia della Magona".
- 4 Non è ammesso il riuso del patrimonio Edilizio esistente non abitativo per annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo e per strutture di servizio a lavorazioni meccanico agricole.
- 5 Non è ammessa la realizzazione di annessi agricoli riferiti a fondi aventi superfici inferiori ai minimi aziendali, di manufatti a carattere temporaneo per attività agricole legate al tempo libero e di serre fisse.
- 6 È ammessa la realizzazione di manufatti precari limitatamente alle serre stagionali con periodo di utilizzo non superiore all'anno.
- 7 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica della categoria E2 sono ammessi con obbligo di sedime anche senza il preciso rispetto della forma in pianta dell'edificio originario.
- 8 Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani di Recupero esclusivamente all'interno di edifici di interesse storico-ambientale. È fatto obbligo del mantenimento agricolo-ambientale di una superficie non inferiore a ha. 1.
- 9 È consentito il superamento del limite di n. 30 posti letto per azienda in attività di agriturismo. È ammesso l'esercizio dell'agricampeggio; la realizzazione delle piazzole non dovrà comportare movimenti di terra ed abbattimento di alberature.
- 10 E' ammessa la realizzazione di un parcheggio pubblico ad uso turistico, avente superficie massima di mq. 2000, così come indicato nella Tavola 1.e, avente comunque caratteristiche tali da non rendere impermeabile il terreno.

Art. 76 Aree della bassa collina costiera a prevalente funzione agricola-residuale UTOE 2A1b

- 1 È ammessa la realizzazione di Orti Urbani (art. 63) esclusivamente nelle adiacenze del Capoluogo con esclusione delle aree interne al Parco delle Mura PP2.
- 2 È consentito il superamento del limite di n. 30 posti letto per azienda in attività di agriturismo.
- 3 Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani di Recupero esclusivamente all'interno di edifici di interesse storico-ambientale. È fatto obbligo del mantenimento agricolo-ambientale di una superficie non inferiore a ha. 1.
- 4 Per il potenziamento e lo sviluppo delle strutture di servizio all'olivicoltura presenti note come "Frantoio Peccanti" sono ammessi gli interventi di cui all'art. 59, comma 3.

Art. 77 Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione produttiva UTOE 2A1c

- 1 Non è ammessa la nuova edificazione a distanza inferiore a ml. 200 dalla ANPIL "Macchia della Magona".
- 2 Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani di Recupero esclusivamente all'interno di edifici di interesse storico-ambientale. È fatto obbligo del mantenimento agricolo-ambientale di una superficie non inferiore a ha. 1.

- 3 È consentito il superamento del limite di n. 30 posti letto per azienda in attività di agriturismo.
- 4 È consentita la permanenza di attività produttive esistenti non riconducibili al comparto agricolo (Art. 55, comma 7, lettera f) con esclusione del centro di "rottamazione" noto come "Perini" e riportato nella cartografia di PS; ne è prescritta la rimozione con bonifica del sito ed il suo trasferimento nell'area per infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale lungo Via della Camminata in prossimità del Capoluogo.
- 5 Per l'insediamento di attività produttiva in prossimità del Capoluogo, posto lungo Via della Camminata ed in adiacenza al Botro delle Bugne, è consentito il cambiamento della destinazione d'uso dell'immobile esistente finalizzato esclusivamente all'attività produttiva stessa ed è consentito il suo ampliamento con gli stessi parametri e condizioni indicate all'art. 55, comma 7, lettera f), delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
Per questa attività produttiva è consentita la realizzazione di un immobile a destinazione artigianale per un massimo di 300 mq. di slp, ed attività di stoccaggio e lavorazione inerti.

Art. 78 Aree agricole della media collina costiera a prevalente funzione produttiva UTOE 2A2

- 1 E' consentito con PAAPMA la realizzazione degli annessi di cui al comma 5 dell'articolo 58 delle presenti norme all'interno dei centri aziendali o in aree strettamente adiacenti intendendo per centro aziendale l'edificio o l'insieme di edifici ed accessori che insistono su una stessa area di pertinenza . E' ammessa deroga per gli annessi legati strettamente alle esigenze produttive dell'azienda qualora si dimostra l'impossibilità di posizionamento del centro aziendale per motivi di ordine igienico sanitario e ambientale
- 2 Non è ammessa la nuova edificazione a distanza inferiore a ml. 200 dalla ANPIL "Macchia della Magona" ed a meno di ml. 150 dall'edificio indicato come "Mulino" (Cod. 2A2101A).
- 3 Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani di Recupero esclusivamente all'interno di edifici di interesse storico-ambientale. È fatto obbligo del mantenimento agricolo-ambientale di una superficie non inferiore a ha. 1.
- 4 È consentito il superamento del limite di n. 30 posti letto per ciascuna azienda agrituristica.

Art. 79 Aree della collina interna a rilevante funzione di protezione territoriale - UTOE 2B1

- 1 Non sono ammesse nuove costruzioni.
- 2 Per gli interventi ammessi nell' ANPIL "Macchia della Magona" si veda all'art. 47 - Parchi - comma 2, punto PP1.
- 3 È consentito il superamento del limite di n. 30 posti letto per azienda in attività di agriturismo. È ammesso l'esercizio dell'agricampeggio; la realizzazione delle piazzole non dovrà comportare movimenti di terra ed abbattimento di alberature
- 4 Per i poderi Trieste e Ginestraccio sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani di Recupero. È fatto obbligo del mantenimento agricolo-ambientale di una superficie non inferiore a ha. 1.
- 5 Non è ammesso il riuso del patrimonio Edilizio esistente non abitativo per annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo e per strutture di servizio a lavorazioni meccanico agricole.

Art. 80 Aree agricole della collina interna a prevalente funzione paesaggistica - UTOE 2B2

- 1 Al fine di mantenere i Centri Aziendali accorpati, intendendo per Centro Aziendale l'edificio o l'insieme di edifici ed accessori che insistono su di una stessa area di pertinenza, sono ammessi nuovi edifici rurali solo all'interno degli stessi o in aree strettamente adiacenti. È ammessa deroga per gli annessi legati strettamente alle esigenze produttive dell'azienda, qualora si dimostri l'impossibilità di posizionamento nel Centro Aziendale per motivi di ordine igienico sanitario e ambientale.
- 2 È consentito il superamento del limite di n. 30 posti letto per azienda in attività di agriturismo. È ammesso l'esercizio dell'agricampeggio; la realizzazione delle piazzole non dovrà comportare movimenti di terra ed abbattimento di alberature.
- 3 È consentita la ristorazione in attività agrituristiche anche a persone diverse dagli ospiti dell'azienda purché rientrante nella fattispecie di cui all'art. 6 punto d) della LR 17.10.1994 n. 76..
- 4 Non è ammessa la nuova edificazione a distanza inferiore a ml. 200 dalla ANPIL "Macchia della Magona".
- 5 Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani di Recupero esclusivamente all'interno di edifici di interesse storico-ambientale. È fatto obbligo del mantenimento agricolo-ambientale di una superficie non inferiore a ha. 1.
- 6 Non è ammesso il riuso del patrimonio Edilizio esistente non abitativo per annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo; per le strutture di servizio a lavorazioni meccanico agricole è ammesso solamente nell'ambito del Centro Aziendale "Fattoria di Faltona".
- 7 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica della categoria E2 sono ammessi con obbligo di sedime anche senza il preciso rispetto della forma in pianta dell'edificio originario.

TITOLO IV - Disciplina per la salvaguardia ambientale del territorio

Art. 81 La qualità paesistico ambientale del territorio come risorsa della comunità e parametro delle trasformazioni urbanistiche ed ambientali

1. Tutti gli interventi di trasformazione, sia che agiscano sul patrimonio edilizio esistente sia che introducano elementi innovativi, devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse, nella utilizzazione dello spazio in rapporto alla articolazione planivolumetrica dei manufatti, nelle modalità di utilizzazione funzionale. In tal senso è richiesto che i progetti di intervento documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i caratteri dell'ambiente.
2. Tutti i progetti, in linea generale, salvo più articolata definizione del Regolamento Edilizio, dovranno contenere:
 - a) una esauriente relazione sui caratteri del contesto di riferimento contenente notizie ed eventuali schemi circa il sistema di approvvigionamento idrico, lo smaltimento delle acque fognarie, la presenza di attività lavorative e le relative modalità e caratteristiche; per i nuovi interventi, ivi

- compresi gli ampliamenti e le ristrutturazioni che comportano aumento del carico igienico-sanitario, è comunque sempre richiesto un elaborato relativo alla distribuzione delle reti di alimentazione e di scarico dei servizi;
- b) una planimetria estesa ad un congruo raggio con indicato l'uso del suolo, la presenza di alberature, recinzioni, manufatti significativi, presenza di impianti ed infrastrutture di pubblici servizi e quanto altro utile ai fini di una corretta valutazione circa lo stato dei luoghi;
 - c) una adeguata documentazione fotografica con planimetria di riferimento con indicati i punti di ripresa;
 - d) un rilievo dello stato di fatto contenente specificazioni ed eventuali dettagli circa il sistema costruttivo, i materiali e le coloriture preesistenti, anche sottostanti eventuali successive stratificazioni di altri rivestimenti;
 - e) un progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi scoperti contenente indicazioni circa tipi di materiali per pavimentazioni, recinzioni, cancelli e tutti gli elementi di equipaggiamento del contesto di riferimento; la specificazione degli spazi destinati ad orti e giardini e le relative essenze da impiegare che dovranno sempre essere di tipo autoctono;
 - f) una definizione delle modalità di accesso carrabile e pedonale all'edificio, gli spazi di manovra per lo stazionamento, le aree scoperte o coperte destinate ad autorimessa; per gli interventi di nuova costruzione o le ristrutturazioni che comportano aumento del carico urbanistico si dovrà sempre ricercare una corretta utilizzazione dello spazio destinato a manovra e stazionamento dei mezzi, nel rispetto dei minimi di legge, mantenendo il più possibile fruibili le aree scoperte circostanti il manufatto specie in prossimità degli ingressi.
3. Per gli interventi in territorio extraurbano è richiesta sempre una esatta individuazione dell'area di pertinenza dell'edificio sulla base del rapporto organico storicizzato fra questo ed il contesto limitrofo, ivi compreso il percorso di accesso, almeno nel suo tratto terminale.
 4. In sede di rilascio di concessione o autorizzazione degli interventi di trasformazione sul territorio l'autorità competente, potrà subordinare l'intervento, tramite prescrizione esplicita sull'atto abilitativo, alla effettuazione di interventi di bonifica, riqualificazione e sistemazione ambientale e paesaggistica del contesto di intervento; queste potranno riguardare anche l'impegno a determinate forme di manutenzione dell'area, delle strade, del sistema di scolo e depurazione delle acque, della vegetazione, di strutture di equipaggiamento. Tale facoltà dell'autorità competente potrà esercitarsi anche per interventi su aree inferiori ad 1 Ha.

Art. 82 Recupero e riqualificazione di manufatti incongrui per il miglioramento della qualità paesistico-ambientale

1. Indipendentemente dalla destinazione urbanistica degli ambiti di riferimento tutte le strutture accessorie o i manufatti costruiti con elementi precari ed impropri o comunque che presentino elementi di degrado e di incoerenza con i contesti limitrofi, purché legittimati in base a regolari atti autorizzativi, ovvero realizzate anteriormente a disposizioni di legge o normative che prevedevano atti abilitativi, sono soggette unicamente ad intervento di recupero e riqualificazione tramite demolizione e ricostruzione a parità di volume, anche con spostamento e riconfigurazione del

manufatto in forme coerenti ed organiche con il manufatto principale di riferimento, se esistente, ovvero con il contesto ambientale cui appartengono all'interno di aree di resede già utilizzate e comunque nell'ambito della stessa particella o di particelle contigue. Prevalgono le diverse disposizioni eventualmente indicate nelle specifiche UTOE di appartenenza.

2. In mancanza di iniziativa dei privati proprietari dei manufatti caratterizzati da degrado sarà facoltà dell'Amministrazione intimare l'obbligo di intervento pena la demolizione a tutela dell'igiene e del decoro pubblici.
3. Tutti gli interventi dovranno essere resi coerenti dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche prescrizioni di cui alle Norme delle varie UTOE o zone.
4. Le Norme del presente articolo, nel caso di interventi su manufatti interessati da condono edilizio, hanno valore di "disciplina per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi" di cui all'art.29 della Legge 47/85.

Art. 83 Tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali

1. Il presente articolo individua prescrizioni, direttive ed indirizzi per la tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio, in coerenza con il Piano Strutturale e con la disciplina delle Norme del vigente PTC.
2. In generale, ai fini della tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali, in tutti gli interventi sul territorio dovranno essere tenute in considerazione le indicazioni contenute nell'elaborato *"Riqualficazione ecologico-ambientale del territorio - parte Terza - Gli interventi di riqualficazione ambientale"*.
3. Per le **aree indiziate di interesse archeologico**, nelle quali ritrovamenti indiziari fanno supporre la presenza di ambiti archeologicamente significativi, e quelle aventi oggettivamente attitudine a far emergere elementi di pregio per il patrimonio archeologico nazionale rilevabili per tradizione, notizie storiche, ecc., individuate nella Tavola 0.1e del PS, il Regolamento Urbanistico:
 - a) tutela la preservazione degli elementi di interesse archeologico presenti anche nel sottosuolo subordinando le opere di scavo, perforazione, movimento terra, lavorazione agricola profonda, alla preventiva segnalazione alla Soprintendenza per i beni Archeologici della Toscana ed alla sua successiva autorizzazione;
 - b) consente anche modifiche morfologiche del territorio purché finalizzate a specifici progetti di scavo e sistemazione/fruizione delle aree stesse.

L'Amministrazione comunale provvederà ad aggiornare periodicamente la cartografia del Quadro Conoscitivo relativamente a tali aree sulla base delle segnalazioni della competente Soprintendenza.

4. Per le **aree scoperte private**:
 - a) le aree pertinenziali degli edifici abitativi o comprendenti unità abitative e delle Attività Ricettive, risultanti dallo stato di fatto o a seguito degli interventi ammessi dal presente strumento urbanistico, devono essere organicamente rapportate ai singoli insediamenti. Tali aree sono destinate alla formazione di piazzali, orti, giardini, parchi privati, autorimesse e parcheggi pertinenziali. In tali aree sono consentite minime strutture accessorie quali forni, gazebo, pergolati, fontane, pozzi, piscine interrato, piccole attrezzature sportive e tutte le strutture di equipaggiamento funzionali alla vita all'aperto e che non possono obbiettivamente essere

collocate all'interno od in contiguità con gli edifici cui le aree in questione afferiscono. Tali aree dovranno uniformarsi ai caratteri del contesto di riferimento nel trattamento delle superfici calpestabili e nella scelta delle essenze da reperire all'interno di quelle indicate nell'apposita sezione dell'elaborato *"Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio"*; l'abbattimento di piante di alto fusto deve sempre essere autorizzato dalla Amministrazione comunale e sulla base di oggettive motivazioni di funzionalità, pericolo o per essiccamento o malattia irreversibile delle stesse garantendo il reimpianto;

- b) i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati, dovranno essere tesi per quanto possibile a ridurre l'impermeabilizzazione superficiale, garantendo comunque il mantenimento di una superficie permeabile non inferiore a quanto indicato dal RE. I parcheggi collocati nelle zone del Territorio Aperto dovranno essere pavimentati preferibilmente con pavimentazione carrabile erbosa oppure in terra battuta. Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno e/o fenomeni di ruscellamento;
 - c) eventuali aperture di areazione di parcheggi interrati poste su lastricati accessibili dovranno essere munite di griglie antitacco. Ove possibile è consigliabile ricavare le griglie di areazione all'interno di fioriere o altri elementi di arredo;
 - d) nel caso di essenze arboree messe a dimora nell'ambito di aree lastricate dovrà essere prevista attorno al fusto una griglia salvaradici;
 - e) non è ammessa la realizzazione di nuovi filari di alberi nella viabilità del Territorio Aperto; è ammessa deroga a seguito di uno specifico studio di inserimento ambientale che ne dimostri la congruenza in rapporto all'edificio principale.
5. Per le **aree scoperte pubbliche**:
- a) la sistemazione e qualificazione del suolo pubblico dovrà essere condotta secondo una concezione unitaria intendendo le varie sistemazioni a verde come effettivo spazio qualificato in senso formale e reso fruibile in una logica di continuità delle varie strutture in cui si articola.
 - b) Le strutture che concorrono alla qualificazione del suolo pubblico sono:
 - 1. fasce verdi di ambientazione delle viabilità di nuovo impianto o di riqualificazione. Dovrà essere garantito il mantenimento e/o previsto il nuovo impianto di filari alberati negli interventi sulla viabilità sia esistente sia di nuova realizzazione internamente al Sistema Insediativo, nonché la formazione e/o riqualificazione dei corredi verdi lungo la SP 39 Vecchia Aurelia, la strada provinciale della Camminata e quella di accesso a Marina di Bibbona. I filari lungo le strade o percorsi dovranno essere costituiti da piante preferibilmente di un'unica essenza fra quelle indicate nello specifico elaborato *"Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio"* rispettando corretti sestri di impianto. Non è ammessa la realizzazione di nuovi filari di alberi nella viabilità del Territorio Aperto se non previsti da specifici progetti della Pubblica Amministrazione;

2. quinte di verde e sistemi di verde di tipo lineare a protezione di determinati insediamenti, o particolari infrastrutture per riduzione dell'impatto paesaggistico e qualificazione degli interventi urbanistici;
 3. interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate;
 4. piazze e giardini pubblici o spazi di relazione caratterizzati anche in senso misto come piazze-giardino ornamentali;
 5. parcheggi alberati che, salvo diversa indicazione del R.U., vanno sempre concepiti come strutture qualificate in senso paesaggistico. Tutti i parcheggi di nuova realizzazione con estensione superiore ai 10 posti auto dovranno essere alberati; le essenze arboree verranno specificate in sede di progetto esecutivo, con l'eccezione di piante con apparato radicale superficiale, e dovranno rispettare quanto previsto nello specifico elaborato *"Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio"*. Nel caso di essenze arboree messe a dimora nell'ambito di aree lastricate dovrà essere prevista attorno al fusto una griglia salvaradici; i parcheggi pubblici collocati nelle zone del Territorio Aperto dovranno essere pavimentati preferibilmente con pavimentazione carrabile erbosa oppure in terra battuta; dovrà comunque essere evitato il manto bituminoso e una impermeabilizzazione estesa dei suoli;
 6. aree per il gioco e la vita di ricreazione all'aperto da sistemare compiutamente sotto il profilo paesaggistico a corredo delle aree destinate alle attrezzature vere e proprie;
 7. aree multifunzionali per spettacoli viaggianti, grandi manifestazioni all'aperto, sosta per Caravan;
 8. percorsi pedonali e ciclabili storicizzati o di nuovo impianto di connessione delle aree verdi urbane e di integrazione con il territorio extraurbano.
- c) per gli spazi pubblici e/o di uso pubblico compresi all'interno della zona assimilata dal RU a quelle "A" del DM 1444/68, è prescritto il mantenimento dei lastricati esistenti, quando non incongrui, ed il loro restauro con i medesimi materiali; è vietata l'asfaltatura di parti anche solo parzialmente lastricate. Nuove pavimentazioni, anche per il ripristino di parti impropriamente asfaltate o lastricate, devono essere realizzate con pietre tradizionali;
- d) nei nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno;
- e) nel caso di interventi di rifacimento delle sistemazioni di aree pubbliche è fatto obbligo di provvedere ad una consistente de-impermeabilizzazione del suolo ed alla successiva formazione di copertura vegetale e/o comunque filtrante, ove compatibile con la sistemazione architettonica e l'uso (ad esempio Piazze).
6. Per gli elementi della **rete idraulica di drenaggio superficiale** (fossi, canali di bonifica, corsi d'acqua minori) sono vietati rivestimenti di alvei e di sponde in calcestruzzo, tombamenti, rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi previa predisposizione di idoneo progetto approvato dagli organismi
-

competenti. Per i predetti elementi, qualora non di proprietà pubblica, è fatto obbligo di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.

7. Per la costituzione e/o il potenziamento dei **corridoi ecologici**, indicati nella cartografia di RU, dovranno essere tenute in considerazione le indicazioni contenute nell'elaborato *“Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - punto 1.3 - Sistema a difesa prioritaria: Corridoi ecologici - , punto 1.4 - Sistema a difesa prioritaria: I biotopi naturali dei corsi e dei corpi d'acqua” - e punto 2.1 - Gli equipaggiamenti ecologici di campagna*”.

Per le acque classificate pubbliche è individuata una fascia che, in coerenza con il PTC della provincia di Livorno, comprenderà le rispettive sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna limitatamente ai tratti interessati dalla L 431/85, lettera C - FIUMI, e indicati nella Tav 02 di PS. Per questi ambiti qualsiasi progettazione dovrà mirare a rendere compatibile l'intervento con i valori paesaggistici presenti; rendere riconoscibile la congruità dei criteri gestionali dell'immobile e dell'area di pertinenza; rendere coerente, con gli obiettivi di qualità paesaggistica, l'intervento proposto. A tale scopo dovranno essere valutati nella progettazione: lo stato attuale del bene e della/e sue pertinenze; gli elementi di valore paesistico in esso presenti; l'impatto sul paesaggio delle trasformazioni proposte; gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

Nelle suddette fasce di rispetto:

- a) se ricadenti in zona agricola, l'edificazione è ammessa solo per la costruzione di annessi agricoli mediante PMAA e per l'ampliamento di abitazioni rurali nei limiti di cui all'art. 43, comma 3, della L.R.T. 1/2005, purché nell'ambito di centri aziendali già esistenti o in aree strettamente adiacenti;
- b) se ricadenti in zona agricola, è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti mediante interventi fino alla ristrutturazione urbanistica;
- c) nell'ambito delle “aree a servizio per il turismo” è ammesso solo il recupero delle volumetrie esistenti mediante interventi fino alla ristrutturazione urbanistica;
- d) sul lato a valle del Fosso dei Trogoli, nel tratto compreso all'interno del Comparto identificato con la Scheda Normativa 1 dell'UTOE 1A2, sono consentiti interventi per la realizzazione di aree a verde pubblico e di aree per attività sportive e ricreative, compresa l'edificazione dei necessari locali tecnici e di servizio;
- e) nell'UTOE 1C1 (Marina di Bibbona) l'area compresa tra il tracciato attuale del Fosso dei Trogoli ed il margine est del sistema insediativo, identificata con la Scheda Normativa 13, sarà utilizzabile secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico solo in seguito allo spostamento del fosso stesso sul margine suddetto del sistema insediativo;
- f) in ogni caso non sono ammessi interventi edilizi eccedenti il restauro conservativo negli ambiti compresi entro 30 ml. dal piede esterno dell'argine o in mancanza dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua interessati e nel caso specifico del Fosso dei Trogoli, tenendo

conto anche del tracciato a seguito del suo spostamento come previsto dal RU. Da questa limitazione è esclusa l'area ad Ovest dell'attuale tracciato del Fosso dei Trogoli, per il tratto compreso tra l'intersezione con Via dei Melograni ed il limite del sistema insediativo dell'UTOE 1C1 a Sud;

- g) l'esecuzione degli interventi sopra descritti è comunque condizionata alla verifica del rispetto delle ulteriori norme del Regolamento Urbanistico.

Nelle suddette fasce di rispetto sono comunque consentiti i seguenti interventi:

- a) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
- b) l'effettuazione delle opere connesse alla realizzazione:
1. di attraversamenti trasversali del corso d'acqua relativi a strade, a percorsi ferroviari, ad impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, ad impianti a rete di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni;
 2. di adeguamento delle infrastrutture esistenti anche se non implicanti soltanto l'attraversamento trasversale dell'ambito, purché non comportante il loro avanzamento verso il corso d'acqua;
 3. di impianti puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.
8. Per le **strade facenti parti del reticolo storico** indicate nella Tavola 0.1e del PS e per **quelle vicinali e poderali**, è vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi previa autorizzazione comunale. Per i predetti elementi, qualora non di proprietà pubblica, è fatto obbligo di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e dei materiali dei percorsi, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. È consentito lo spostamento delle strade come semplice allontanamento da un edificio;
9. Per le seguenti strade vicinali, è consentita l'asfaltatura con conglomerato bituminoso colorato, da concordare con i competenti Uffici Comunali, e previa acquisizione dell' "Atto di Assenso" ex art. 79 c. 4 L.R.T. 1/05:
- “Via Vicinale di Calcinaiola”, tutto il tratto;
- “Via Vicinale dei Poggiali”, tutto il tratto;
- “Via Vicinale del Castellaro”, tutto il tratto;
- “Via Vicinale Valicandoli”, tutto il tratto;
- “Via Vicinale Dierne”, tutto il tratto;
- “Via Vicinale Colombaia”, tutto il tratto;
- “Via Vicinale delle Casermette”, tutto il tratto;
- “Via Vicinale delle Capanne”, tutto il tratto;

“Via Vicinale del Bottico”, tutto il tratto;
“Via Vicinale La Valle”, tutto il tratto;
“Via Vicinale del Ceppatello”, tutto il tratto;
“Via Vicinale del Livrone”, tutto il tratto;
“Via Vicinale dei Debbi”, tutto il tratto;
“Via Vicinale Valle Cerbaia”, tutto il tratto;
“Via Vicinale delle Tane”, nel tratto tra la Via Aurelia e la Via del Paratino;
“Via Vicinale della Steccaia”, nel tratto fino al Podere di proprietà Ribechini;
“Via Vicinale di Magona”, nel tratto fino al Podere “Uccelliera”;
“Via Vicinale del Santo”, nel tratto fino al Podere “Sant’Elena”;
“Via Vicinale delle Fonti Intarlato”, nel tratto fino al Podere “Poggio Cornetto”;
Nuovo tracciato di “Via Vicinale del Poggio dell’Aione”, nel tratto fino all’intersezione per il Podere “Campo Sassino”.

10. per la progettazione e l’attuazione degli interventi pubblici e privati relativi a interventi di **difesa del suolo e regimazione idraulica**, si dovrà fare espresso riferimento anche alle seguenti indicazioni:

- a) nella realizzazione di nuove opere di difesa del suolo e regimazione idraulica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza, si dovrà fare ricorso all’uso di tecniche di Ingegneria Naturalistica. Dovranno essere di norma evitati interventi che prevedano manufatti in calcestruzzo, scogliere in pietrame o gabbionate non rinverdate, taglio totale della vegetazione riparia, arbustiva e arborea. Solo nel caso in cui, per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza, si renda necessario realizzare gli interventi di cui sopra, il progetto dell’opera dovrà contenere uno o più specifici elaborati tecnici atti a dimostrare l’indispensabilità dell’intervento. Il progetto dovrà dimostrare altresì di avere adottato tutte le possibili tecniche di mitigazione dell’impatto paesaggistico e biologico dell’opera.
- b) i progetti relativi agli interventi strutturali di consolidamento delle sponde, ed in generale gli interventi sui biotopi, le fasce verdi ripariali e le aree di naturale espansione con relative zone umide collegate, dovranno, nel rispetto delle esigenze di sicurezza idraulica, garantire il mantenimento e la ricostituzione dei caratteri di naturalità degli ecosistemi fluviali, tenuto conto delle specie autoctone presenti nell’area di intervento.

In questa ottica:

- 1 al di fuori dell’alveo normalmente attivo, gli interventi di abbattimento degli esemplari arborei di alto fusto, dovranno essere limitati agli individui che possono compromettere, per stato fitosanitario, inclinazione, scarsa radicazione, la sicurezza idraulica;
- 2 nelle zone golenali, dove la vegetazione arborea non risulta essere ostacolo all’invaso, si devono mantenere forme di bosco igrofilo maturo presenti e favorire il mantenimento e la ricostituzione di ecosistemi vicini alla naturalità;
- 3 dovranno essere mantenute le associazioni naturali presenti lungo il corso dei corsi d’acqua.

11. I **manufatti storicizzati** quali maestà, oratori, tabernacoli, pozzi, fonti, cisterne, ponticelli, muri di contenimento, cippi, targhe segnaletiche, ruderi di molini a vento o ad acqua, fornaci e quanto altro

rappresenti testimonianza dell'intervento dell'uomo nei secoli, sono individuati, anche se non puntualmente riportati negli elaborati di PRG, come elementi di valore storico-ambientale dal RU o assimilabili a questi in virtù delle loro caratteristiche. Per tali elementi sono consentiti unicamente la manutenzione, il ripristino con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi più squisitamente tecnologici. Gli interventi devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto. L'Amministrazione comunale potrà prescrivere l'obbligo della manutenzione, del ripristino e della tutela di eventuali tali manufatti ricadenti nelle aree interessate da interventi soggetti ad atti di convenzionamento o d'obbligo.

12. Gli **elementi naturali** quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, olivete, sono individuati, anche se non puntualmente riportati negli elaborati di PRG, come elementi di valore storico-ambientale dal RU o assimilabili a questi in virtù delle loro caratteristiche. Per tali elementi è obbligatoria la tutela con interventi estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale l'elemento o gli elementi sono collocati, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto. L'eventuale loro abbattimento potrà essere autorizzato per comprovati motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità. Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile; ove l'abbattimento riguardi interi filari o parti di essi, la nuova piantagione dovrà essere effettuata con il medesimo orientamento del filare preesistente, o della sua parte, e con un sesto di impianto corretto, che non renda necessari interventi di potatura se non di formazione o con carattere di straordinarietà. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli elementi in oggetto, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Sono obbligatori interventi di manutenzione e difesa fitosanitarie tesi alla conservazione di tali elementi naturali.

Per la valenza storico-paesaggistica e per le sistemazioni idrogeologiche che caratterizzano le olivete sia tradizionali che nel seminativo arborato, sono consentiti interventi tesi al mantenimento della coltura e delle eventuali connesse sistemazioni murarie (muri a secco) e terrazzamenti. Nel caso di abbandono pluriennale dell'attività colturale delle olivete, dovrà essere comunque favorito il recupero di tali colture ed il ripristino delle tradizionali sistemazioni del terreno.

13. Per le **aree boscate** di cui alla LR 39/2000 "Legge forestale della Toscana" valgono le disposizioni contenute nella legge stessa nonché nel successivo Regolamento di attuazione.

Per la ANPIL "**Macchia della Magona**" valgono le disposizioni contenute nell'art. 47 - Parchi delle presenti norme, comma 2, punto PP1.

Per la Riserva naturale biogenetica costituita dal bosco da seme "**Tombolo di Cecina**" istituita con DM 13.07.1977, valgono le norme di gestione previste dal DM istitutivo.

Art. 84 Invarianti Strutturali

1. Per gli elementi classificati come Invarianti dal Piano Strutturale, valgono le disposizioni contenute nell'art. 2 delle Norme del Piano Strutturale, con le seguenti integrazioni e specificazioni:
 - a) per l'arenile valgono le disposizioni contenute nell'art. 42 comma 1 delle presenti norme;
 - b) per la pineta valgono le disposizioni contenute nell'art. 83, comma 12 delle presenti norme;
 - c) per i componenti del reticolo idraulico principale (fossi, torrenti, canali di bonifica, principali fossi di scolo) e la relativa vegetazione riparia, i tipi, le modalità di controllo, di manutenzione e di intervento consentite sono precisate all'art. 83 delle presenti Norme, comma 6 e 7;
 - d) per gli edifici classificati di valore storico-ambientale puntuali e/o diffusi come il centro storico ed il sottostante borgo otto-novecentesco, valgono le norme riportate nel Regesto degli edifici e/o nelle apposite Schede Normative. Tali edifici e le relative aree pertinenziali (indicate nella cartografia di RU, nel Regesto degli edifici o nelle Schede Normative) sono individuati a tutti gli effetti come ambiti di recupero e valorizzazione del Patrimonio edilizio Storicizzato (assimilati a tutti gli effetti alle zone A del DM 1444/68); in tal senso sono da intendersi anche come "zone di recupero" ai sensi della L. 457/78, art. 27. Per tali edifici non sono ammessi ampliamenti e/o sopraelevazioni. La nuova costruzione di annessi, quando ammessa, dovrà avvenire esternamente alle predette aree pertinenziali di rispetto; per le strutture accessorie di scarso valore architettonico staccate dai fabbricati principali e per le superfetazioni addossate è ammessa la ristrutturazione urbanistica con ricostruzione di pari volumetria all'esterno delle aree pertinenziali di rispetto. All'interno di tali aree di pertinenziali è ammessa la costruzione delle strutture minime accessorie di cui all'art. 83, comma 4, quando non diversamente indicato;
 - e) per i manufatti storicizzati valgono le disposizioni contenute nell'art. 83 delle presenti norme, comma 10;
 - f) per gli edifici isolati su lotto con orto/giardino nell'edificato consolidato di "La California" valgono le disposizioni contenute nell'art. 24 delle presenti norme;
 - g) per le aree indiziate di interesse archeologico valgono le disposizioni contenute nell'art. 83 delle presenti norme, comma 3;
 - h) per la viabilità storica valgono le disposizioni contenute nell'art. 83 delle presenti norme, comma 8;
 - i) per gli elementi naturali valgono le disposizioni contenute nell'art. 83 delle presenti norme, comma 11;
 - j) per i boschi e le aree boscate in genere, come definite dalla LR 39/2000, valgono le disposizioni contenute nell'art. 83 delle presenti norme, comma 12.

Art. 85 Aree di rispetto e vincolo

1. Queste aree sono destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico. Per tali aree vige la disciplina prevista per la zona di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.

2. Dette aree sono automaticamente assoggettate a variazioni di estensione e di disciplina conseguenti a sopravvenienze normative.
3. Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute.
4. Nel territorio comunale sono classificate zone soggette ai seguenti vincoli:
 - Paesistico e di tutela ambientale
 - Idrogeologico
 - Aree boscate
 - Aree protette
 - Demanio Marittimo
 - Demanio Forestale
 - Demanio Militare
5. In generale le fasce di rispetto non sono indicate nella cartografia di PRG poiché sarà sufficiente dimostrare a cura degli interessati il rispetto delle distanze minime fissate dalle disposizioni di leggi in riferimento ai seguenti impianti:
 - strade
 - ferrovie
 - elettrodotti
 - metanodotti
 - corsi d'acqua
6. Per le aree **Zone di rispetto cimiteriale** è fissata una estensione di ml. 100 dal limite esterno dell'area indicata in cartografia di RU. In tale area sono vietate nuove costruzioni non attinenti alla funzione cimiteriale e sono ammessi solo interventi volti al mantenimento del suolo in condizioni di efficienza agricola e di salvaguardia ambientale, nonché aree a parcheggio. Le zone di rispetto cimiteriale potranno altresì essere destinate a "Parco della memoria" attraverso un progetto unitario che vada a valorizzare le relazioni con la struttura insediativa: la perimetrazione delle aree di rispetto potrà essere ampliata, in modo da renderla funzionale alla realizzazione di questi spazi, secondo le procedure amministrative previste. L'ampliamento delle strutture cimiteriali può avvenire all'interno delle relative aree di rispetto solo se queste vengono corrispondentemente e contemporaneamente aumentate. Negli interventi di ampliamento e ristrutturazione, dovranno essere salvaguardati i caratteri architettonici e formali degli organismi cimiteriali di formazione storica, sia attraverso opere di restauro che di riqualificazione, ripristinando l'unità formale spesso degradata a seguito di successivi interventi di ristrutturazione ed ampliamento. I nuovi interventi di ampliamento dovranno stabilire con l'esistente una unità architettonica e formale, nel rispetto del contesto paesaggistico.
7. Per le **Zone di rispetto degli impianti di depurazione** è fissata una estensione di ml. 100 dal limite esterno dell'area indicata in cartografia di RU ai sensi delle Disposizioni del Ministero dei LLPP del 4 febbraio 1977. In tale area sono vietate nuove costruzioni; i soli interventi ammessi sono volti al mantenimento del suolo in condizioni di efficienza agricola e di salvaguardia ambientale, nonché alla formazione di adeguate barriere seguendo le indicazioni contenute nell'elaborato "Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - punto 6 - Impiego di vegetali nella ricostruzione ambientale".

TITOLO V - Tutela dell'integrità fisica del territorio

CAPO I - FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Art. 86 Carta della Fattibilità

- 1 La carta di fattibilità fa parte degli strumenti di pianificazione del territorio e costituisce a tutti gli effetti l'elaborato di riferimento nella realizzazione degli interventi sull'intero territorio comunale. La "Fattibilità" esprime il grado di realizzabilità degli interventi in relazione alla pericolosità del territorio di ordine geomorfologico, idraulico e sismico.

Art. 87 Indicazioni sulle classi di fattibilità delle trasformazioni

1. Le condizioni di fattibilità delle singole trasformazioni previste sono definite negli elaborati:
 - Indagine geologico tecnica di fattibilità- Norme Tecniche di attuazione degli interventi
 - Carta della Fattibilità

CAPO II - CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

Art. 88 Risparmio idrico

1. L'attuazione delle trasformazioni, fisiche e/o funzionali, disciplinate da Piani Attuativi è subordinata alla stima dei fabbisogni idrici per i diversi usi, e comunque all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico. Per l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, con l'obiettivo di riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano, possono essere poste in essere:
 - a) la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
 - b) il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica vigente in materia di risorse idriche;
 - c) la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
 - d) l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni.
2. Le misure suddette dovranno essere attuate anche nel caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni urbanistiche o sostituzioni edilizie non soggette a Piano Attuativo.
3. I Programmi delle opere pubbliche sono tenuti alla valutazione delle eventuali perdite della rete acquedottistica e, in caso siano accertati valori non tecnicamente accettabili, cioè superiori al 20%, dovranno prevedere l'inserimento di interventi volti al risanamento ed al graduale ripristino della rete esistente al fine di ricondurre tali valori sotto la soglia predetta.

Art. 89 Rete fognaria e depurazione

1. L'attuazione delle trasformazioni fisiche e/o funzionali disciplinate da Piani Attuativi, è subordinata alla verifica dell'adeguato dimensionamento del sistema fognario, al suo eventuale adeguamento e/o completamento e/o alla sua realizzazione. Qualora non sia possibile per evidenti ragioni economiche e/o tecniche l'allacciamento al depuratore comunale, le predette trasformazioni sono subordinate all'allacciamento ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato, favorendo, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, il ricorso a sistemi di fitodepurazione.
2. L'attuazione delle trasformazioni in concessione diretta è comunque subordinata al soddisfacimento del fabbisogno depurativo, attraverso l'allacciamento al sistema fognario, ovvero, in assenza dello stesso, alla realizzazione di idonei sistemi individuali e/o collettivi per la depurazione delle acque reflue prodotte.

Art. 90 Inquinamento acustico

1. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio di cui allo specifico elaborato "*Classificazione acustica del territorio ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico 447/95, D.L.vo 31 marzo 1998 e DGR n. 77/2000*", ed in attesa dell'approvazione del Piano di classificazione acustica del territorio comunale, le trasformazioni, fisiche e/o funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore secondo le perimetrazioni delle classi acustiche definite dal predetto elaborato.
2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II nelle tavole allegate al predetto elaborato di classificazione acustica, non sono ammesse trasformazioni per l'attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive (AP) di cui all'art. 17 delle presenti norme, e la viabilità deve essere esclusivamente di interesse locale.
3. Nelle aree attribuite alle classi acustiche V e VI nelle tavole allegate al predetto elaborato di classificazione acustica, non sono ammesse trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati alla residenza (R) ad esclusione delle residenze del titolare della attività o per la guardiana, alla Residenza Turistica (RT), alle Attività Ricettive (AR) e ad Attività ai Servizi S1, S2, di cui all'art. 17 delle presenti norme.
4. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscano il rispetto dei valori limite di cui al comma 1, è richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico.

Art. 91 Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento

1. In tutti i casi di trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, relativamente al riscaldamento degli ambienti, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni deve dimostrare di avere rispettato le indicazioni per il risparmio energetico di cui alla L. 9 gennaio 1991 n. 10 ed al DPR 26 agosto 1993 n. 412.

2. Nelle trasformazioni fisiche relative ad edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e di prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Analogamente si potranno realizzare pensiline fotovoltaiche a copertura di parcheggi pubblici o privati di uso pubblico.
3. Negli interventi in cui siano previsti il ricorso all'uso di sistemi della bioedilizia (pannelli solari per la produzione di acqua calda, fotovoltaico per la produzione di energia elettrica) con fonti rinnovabili di energia si adottano le agevolazioni e gli incentivi previsti dalle presenti norme e dal RE.

Art. 92 Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti

1. Nell'ambito dei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a spazi pubblici e/o di uso collettivo, nonché nelle trasformazioni disciplinate da Piani Attuativi, è fatto obbligo di prevedere l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti possibilmente in aree concentrate.
2. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di garantire l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
3. Si dovrà comunque fare riferimento all'elaborato "*Riqualificazione Ecologico Ambientale del Territorio - parte 3^a - punto 4.7 - I rifiuti solidi urbani (RSU)*".

Art. 93 Rischio idraulico

- 1 Per il territorio Comunale si definiscono i seguenti ambiti di pericolosità che vengono delimitati nella Tavola di Quadro Conoscitivo che recepisce le indicazioni derivanti dagli studi effettuati per questo regolamento ("Studio Idrologico Idraulico a supporto del Regolamento Urbanistico). Si individuano le classi di pericolosità idraulica secondo le indicazioni del PAI adottato con DCR n. 13 del 25/1/2005.
- 2 Per le zone ricadenti in ambiti soggetti a fenomeni di rischio idraulico (PIME e PIE), le previsioni urbanistiche potranno essere attuate a seguito di verifiche per il superamento delle condizioni delle specifiche classi di fattibilità di cui al precedente arti. 87- Indicazioni sulle classi di fattibilità delle trasformazioni. In particolare si rimanda alle indicazioni progettuali riportate negli elaborati ("Studio Idrologico Idraulico a supporto del Regolamento Urbanistico") Potranno essere impiegate soluzioni diverse purché supportate da adeguati studi idrologici idraulici e comunque a seguito di approvazione da parte degli enti competenti.
- 3 Sono fatti salvi gli interventi previsti dal PAI adottato con DCR n. 13 del 25/1/2005. Date le caratteristiche morfologiche del territorio e la complessità del reticolo idrografico che lo interessa su tutto il territorio comunale, al fine di garantire il mantenimento/restituzione ai corsi d'acqua degli ambiti di respiro naturale, nonché di mantenere e recuperare la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche e di bonifica e di non rendere inefficaci gli interventi strutturali realizzati o da realizzare in

funzione dei livelli di sicurezza definiti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) , si dovrà tener conto delle seguenti direttive:

- nel territorio rurale la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà comunque garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 mc. per Ha;
 - sono vietati la copertura ed il tombamento dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del PAI e comunque anche in caso di attraversamento non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata con tempo di ritorno duecentennale;
- 3 Nello Studio Idrologico Idraulico a supporto del Regolamento Urbanistico, contraddistinte con la sigla A.S.I.P., sono state individuate le aree strategiche dedicate ad interventi di prevenzione (Art.10 del P.A.I.). All'interno di queste aree non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativi. Può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere favorevole del Bacino. Per i manufatti esistenti all'interno delle aree A.S.I.P. sono consentiti gli interventi che non comportano aumento di superficie coperta, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali, nonché adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche. L'Autorità di Bacino potrà, a seguito di ulteriori studi e verifiche, ovvero su proposta dell'Amministrazione, individuare ulteriori aree strategiche per interventi di prevenzione.
 - 4 I frontisti hanno obbligo di adeguare gli attraversamenti di loro interesse del Fosso delle Basse in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazioni edilizie e nuove costruzioni secondo le indicazioni riportate nello Studio Idrologico Idraulico a supporto del Regolamento Urbanistico. Quanto sopra è condizione necessario per il rilascio delle autorizzazioni annuali per l'esercizio delle attività ricettive.
 - 5 Nelle sistemazione dei fossi, ai fini della rinaturalizzazione dei corsi e dei corpi d'acqua, dovranno essere inoltre seguite le indicazioni di cui all'elaborato "*Riqualificazione Ecologico Ambientale del Territorio - parte 3^ - punto 1.4 - Sistema a difesa prioritaria: i biotopi naturali dei corsi e dei corpi d'acqua*".

Art. 93 bis Limitazioni in relazione alla sicurezza da rischio idraulico e Indicazioni sulle classi di fattibilità delle trasformazioni

1. Per quanto disposto dal PAI approvato con DCR.13/2005 , il Regolamento Urbanistico stabilisce che nelle aree classificate dal PAI come PIME (Pericolosità Idraulica Molto Elevata) e PIE, in attesa della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico, sono ammessi gli interventi ammessi dal PAI medesimo.

2. Nelle aree classificate PIME e PIE dal PAI, individuate nella carta di **PERICOLOSITA' IDRAULICA** allegata, che a tutti gli effetti costituisce parte integrante del Regolamento Urbanistico, non è ammessa alcuna trasformazione. Ovvero, ai sensi dell'articolo 5 del PAI sono ammessi:
 - 2.1 gli interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico per eventi con tempo di ritorno 200 anni;
 - 2.2 gli interventi di cui all'articolo 5, commi 10 ed 11 delle norme del PAI;
 - 2.3 ulteriori trasformazioni potranno essere ammesse solo previa o contestuale attuazione degli interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico per eventi con tempo di ritorno 200 anni, certificazione di cui all'articolo 5 comma 7 delle norme del PAI, variante al RU che definisca e consenta le trasformazioni ammissibili. Gli immobili non potranno essere dichiarati agibili e/o abitabili fino a quando non saranno ultimati e collaudati gli interventi di messa in sicurezza idraulica prima citati.
3. In relazione alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico, l'A.C. provvederà a dare specifica comunicazione alla cittadinanza al fine di avviare il procedimento di formazione della variante all'RU di cui al precedente comma 2.
4. 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.
5. Classi di fattibilità
 - 5.1 nelle aree classificate PIME e PIE dal PAI (ai sensi dell'articolo 5 del PAI), sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma 2 in coerenza anche con i disposti di cui all'articolo 6 del PAI medesimo.
 - 5.2 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, in particolare si dovranno rispettare i disposti degli articoli 13 e 14 del PAI per le aree classificate PFME e PFE.
6. Sono confermate le disposizioni del PAI per quanto inerente le aree classificate ASIP.

Art. 94 Disciplina per la localizzazione degli impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile

- 1 Le caratteristiche tecniche degli impianti dovranno rispettare le disposizioni della normativa vigente ed essere sottoposte al preventivo parere Arpat, ed a un controllo periodico da parte degli enti competenti.

Art. 95 Fruibilità dei servizi, distribuzione delle funzioni ed organizzazione degli spazi e dei tempi

- 1 All'interno delle funzioni ammesse nelle singole zone dovranno essere localizzati gli esercizi commerciali ed i servizi pubblici specifici in modo da garantire una corretta distribuzione delle funzioni, al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi ed il sistema di organizzazione dei tempi e degli orari dei servizi pubblici e privati, orientandoli alle esigenze degli utenti in modo da migliorare la qualità della vita nel Comune in funzione dei diversi cicli della vita umana.
- 2 Le trasformazioni fisiche relative ad edifici con funzioni pubbliche e/o di uso pubblico a bassa accessibilità sono subordinate alla rimozione delle barriere architettoniche, o al trasferimento in edifici a norma.
- 3 Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito o in prossimità dei quali ricadono funzioni pubbliche e/o di uso pubblico, è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di misure che garantiscano l'accessibilità pedonale alle funzioni stesse.
- 4 Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito o in prossimità dei quali ricadono edifici scolastici, è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di percorsi pedonali protetti che garantiscano l'accessibilità pedonale agli edifici stessi, salvo ragioni tecniche, economiche e ambientali contrarie.
- 5 Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di prevedere l'accessibilità pedonale.
- 6 Nell'ambito degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione dei servizi scolastici, devono essere garantite, salvo ragioni tecniche, economiche e ambientali contrarie:
 - l'assenza di barriere architettoniche;
 - l'accessibilità con percorsi pedonali protetti;
 - la dotazione di spazi scoperti di pertinenza;
 - la centralità dei servizi scolastici rispetto ai raggi di gravitazione.

TITOLO VI - Norme transitorie e finali

Art. 96 Rinvio ad altre disposizioni

1. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente strumento di pianificazione urbanistica che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi forma di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana, nonché dello Stato ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.

Art. 97 Prevalenza su altre disposizioni

1. Nell'ambito di applicazione delle prescrizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica le disposizioni delle presenti norme prevalgono, in caso di contrasto, su quelle dei vigenti regolamenti del Comune di Bibbona.

Art. 98 Direttive per la formazione e l'adeguamento dei Regolamenti Comunali

1. Nella formazione o nell'adeguamento dei Regolamenti Comunali previsti dalla legislazione vigente, nonché nella predisposizione di specifici strumenti di disciplina riferiti alla totalità od a parti del territorio comunale dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nelle presenti norme attuative del RU, con particolare riferimento all'art. 83 - Tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali.
2. Nell'adeguamento del Regolamento Edilizio dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:
 - a) l'altezza degli edifici residenziali dovrà essere ricondotta al numero dei piani fuori terra altezza interpiano massima ammessa di ml. 3,50;
 - b) non è considerato piano fuori terra il rialzamento fino a cm. 50 dell'estradosso del primo orizzontamento rispetto alla quota della sistemazione esterna di riferimento. Nel caso sia ammessa la realizzazione di locali seminterrati, il rialzamento di cui sopra è ammesso fino a cm. 150. Nel casi terreni in pendenza, tali misure sono da considerare medie;
 - c) nel caso di terreno in pendenza, per numero massimo dei piani fuori terra, si intende quello riferito ai piani sul lato a monte;
 - d) le porzioni degli edifici fuori terra, nei casi di cui al punto b), non concorrono alla formazione del volume urbanistico;
 - e) la costruzione di locali con vincolo di destinazione d'uso ad autorimessa, purché con superficie utile non superiore a mq. 24,00 ed altezza media interna non superiore a ml. 2,40 non concorre alla formazione del volume urbanistico; concorrono invece alla formazione del predetto volume, superfici ed altezze eccedenti quelle sopra indicate;

3. Nell'adeguamento del RE dovrà inoltre essere introdotta specifica normativa che preveda, nel caso di progetto di nuovi edifici o per il recupero di edifici esistenti impostati e realizzati secondo i principi della bioarchitettura, agevolazioni ed incentivi.

Art. 99 Verifiche in corso d'opera

1. Per tutta la durata dell'effettuazione delle trasformazioni fisiche sugli immobili oggetto delle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica è prescritta al direttore dei lavori la tenuta di un diario dei lavori, corredato da documentazione fotografica, consultabile da parte dei tecnici comunali addetti al controllo delle trasformazioni edilizie.
2. Qualora, nel corso delle trasformazioni fisiche degli immobili di cui al comma 1, emergano elementi di interesse culturale precedentemente sconosciuti, e la cui conservazione o valorizzazione possa essere pregiudicata dalle trasformazioni, l'Autorità competente può emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di varianti ai progetti cui fanno riferimento i provvedimenti abilitativi delle trasformazioni, al fine di tenere adeguato conto delle esigenze di tutela poste dagli elementi emersi.
3. Ove si verificano le circostanze di cui al comma 2, i titolari dei provvedimenti abilitativi possono proporre varianti ai progetti delle trasformazioni, e richiedere le conseguenti modifiche dei relativi provvedimenti abilitativi, sempre al fine di tenere adeguato conto delle esigenze di tutela poste dagli elementi emersi.
4. Qualora, nel corso di trasformazioni fisiche di immobili oggetto delle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, vengano fortuitamente scoperte cose, immobili o mobili, di interesse archeologico, deve esserne fatta immediata denuncia all'autorità competente, provvedendo, nel contempo, alla conservazione temporanea dei reperti, lasciandoli nel luogo e nelle condizioni in cui sono stati rinvenuti. Solamente ove si tratti di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione.

Art. 100 Obbligo di effettuare interventi

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria (A) e/o straordinaria (B) delle parti esterne degli edifici e manufatti di valore storico-ambientale, rientranti tra le trasformazioni fisiche ammissibili a norma del presente strumento di pianificazione urbanistica, e necessari ad evitare il deterioramento, ovvero a garantire la conservazione, degli aspetti e/o degli elementi da conservare, restaurare, ripristinare, dei predetti edifici e manufatti di valore storico-ambientale, nonché a conservare e/o ripristinare condizioni coerenti con il decoro della città, sono dichiarati di rilevante e preminente interesse pubblico.
2. Nei casi di cui al comma 1 l'Amministrazione comunale ingiunge ai proprietari degli immobili interessati l'effettuazione degli interventi necessari, mediante ordinanze, con le quali stabilisce i termini entro i quali devono essere presentate le richieste dei relativi provvedimenti abilitativi, ove previsti, e/o i termini entro i quali gli interventi devono essere iniziati e completati. A seguito

dell'inutile decorrenza dei termini stabiliti il Comune può procedere ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 838 del Codice Civile, ovvero di altre pertinenti disposizioni di legge.

Art. 101 Norma transitoria

1. Per le Opere Pubbliche comunali per le quali siano già stati approvati i progetti preliminari, è ammessa la prosecuzione dell'iter progettuale e realizzativo con le norme previgenti all'adozione del RU.
2. Sono fatte salve i piani attuativi approvati e convenzionati, le concessioni e le autorizzazioni edilizie e gli altri atti abilitativi alla esecuzione di opere, rilasciati prima della adozione della presente variante al RU;
3. Le istanze di carattere urbanistico o edilizio presentate al protocollo del Comune successivamente alla adozione del PS possono essere definite ai sensi del vigente R.U. purché risultino ammissibili dalle norme di salvaguardia del PS stesso (art. 5).

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART. 1 RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE	1
ART. 2 CONTENUTI ED ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	1
ART. 3 VALIDITÀ ED OPERATIVITÀ.....	3
ART. 4 VARIANTI AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	3
ART. 5 CONSULTAZIONE DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI E DELLA NORMATIVA TECNICA	4
ART. 6 ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	4
ART. 7 SALVAGUARDIE.....	5
TITOLO II - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI	5
ART. 8 INTERVENTI A SCALA TERRITORIALE ED URBANA.....	5
ART. 9 INTERVENTI A SCALA EDILIZIA	6
ART. 10 MANUTENZIONE ORDINARIA (A).....	6
ART. 11 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (B).....	6
ART. 12 RESTAURO (C1).....	6
ART. 13 RISANAMENTO CONSERVATIVO (C2).....	8
ART. 14 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (D).....	8
ART. 14 BIS SOSTITUZIONE EDILIZIA (S).....	10
ART. 15 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (E).....	10
ART. 16 NUOVA COSTRUZIONE (NC).....	11
ART. 17 DESTINAZIONI D'USO	11
TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	13
ART. 18 DISCIPLINA DEI SOTTOSISTEMI E DELLE UTOE.....	13
CAPO I - SISTEMA INSEDIATIVO.....	13
ART. 19 ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO	13
SEZIONE I - CENTRI E NUCLEI STORICI.....	14
ART. 20 NORME GENERALI.....	14
ART. 21 BORGO ANTICO.....	15
ART. 22 EDILIZIA STORICA CONSOLIDATA.....	15
SEZIONE II - AREE DI SATURAZIONE O COMPLETAMENTO EDILIZIO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	16
ART. 23 NORME GENERALI.....	16
ART. 24 EDILIZIA CARATTERIZZATA DA PRESENZA DI EDIFICI DIVERSI PER EPOCA STORICA, CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE	17
ART. 25 EDILIZIA DI RECENTE FORMAZIONE CON CARATTERI DI UNITARIETÀ FORMALE E COMPOSITIVA DA SALVAGUARDARE.....	19
ART. 26 EDILIZIA DI RECENTE FORMAZIONE PRIVA DI PARTICOLARI VALORI.....	20
SEZIONE III - AREE DI COMPLETAMENTO URBANO.....	21
ART. 27 NORME GENERALI.....	21
SEZIONE IV - INSEDIAMENTI LOCALIZZATI DELLE ATTIVITÀ.....	22
ART. 28 NORME GENERALI.....	22
ART. 29 AREE SATURE DA RIQUALIFICARE.....	23
ART. 30 AREE DERIVANTI DA PIANI ATTUATIVI GIÀ APPROVATI.....	24
ART. 31 INSEDIAMENTI COMMERCIALI SOGGETTI A TRASFERIMENTO	25
ART. 32 AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI.....	25
SEZIONE V - AREE A DIVERSA DESTINAZIONE.....	26
ART. 33 AREE MULTIFUNZIONALI.....	26
ART. 34 AREE DI FRANGIA E PREVALENTEMENTE INEDIFICATE INTEGRATIVE DEGLI INSEDIAMENTI.....	27

ART. 35	AREE AGRICOLE INTERNE AL SISTEMA INSEDIATIVO.....	27
ART. 36	AREE PER L'ACCOGLIENZA SOCIALE	28
	CAPO II - SISTEMA FUNZIONALE.....	28
ART. 37	ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA FUNZIONALE.....	28
	SEZIONE I - SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	29
ART. 38	AREE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE GIÀ OGGETTO DI CONVENZIONAMENTO.....	29
ART. 39	AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE	29
ART. 40	AREE ED EDIFICI DESTINATI A SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE	29
ART. 41	AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE A PREVALENTE CARATTERE PRIVATO.....	30
ART. 42	AREE PER LA BALNEAZIONE MARINA.....	36
ART. 43	AREE PER INFRASTRUTTURE ED IMPIANTI TECNICI DI INTERESSE GENERALE.....	43
ART. 44	AREE A VERDE PRIVATO DI PREGIO	43
ART. 45	AREE A VERDE NATURALE E/O PARCHEGGI.....	44
ART. 46	AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.....	45
ART. 47	PARCHI.....	45
	SEZIONE II - INFRASTRUTTURE VIARIE E SERVIZI CONNESSI.....	53
ART. 48	DISCIPLINA.....	53
ART. 49	CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DELLE STRADE ESTERNE AI CENTRI ABITATI.....	53
ART. 50	CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DELLE STRADE INTERNE AI CENTRI ABITATI	54
ART. 51	CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI AMMESSI.....	54
ART. 52	AREE PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E SERVIZI LEGATI ALLA MOBILITÀ.....	56
	CAPO III - TERRITORIO APERTO.....	56
ART. 53	ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO APERTO.....	56
ART. 54	DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE, CONNESSE E COMPATIBILI.....	57
	SEZIONE I - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI.....	59
ART. 55	INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	59
ART. 56	AREE INSEDIATIVE INTERNE AL TERRITORIO APERTO	63
ART. 57	CONDIZIONI AL MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO NEL PATRIMONIO AGRICOLO EDILIZIO ESISTENTE	63
ART. 58	NUOVI EDIFICI RURALI.....	63
ART. 59	ANNESI AGRICOLI ECCEDENTI LA CAPACITÀ PRODUTTIVA DEL FONDO.....	64
ART. 60	ANNESI AGRICOLI RIFERITI A FONDI CON SUPERFICI INFERIORI AI MINIMI AZIENDALI	65
ART. 61	STRUTTURE DI SERVIZIO A LAVORAZIONI MECCANICO AGRICOLE.....	65
ART. 62	MANUFATTI A CARATTERE TEMPORANEO PER ATTIVITÀ AGRICOLE DEL TEMPO LIBERO.....	66
ART. 63	ORTI URBANI.....	67
ART. 64	MANUFATTI PRECARI.....	68
ART. 65	OPERE DI MIGLIORAMENTO FONDARIO.....	68
ART. 66	RECINZIONI.....	69
ART. 67	INFRASTRUTTURE E SERVIZI.....	70
ART. 68	AREE A CAVA.....	71
ART. 69	AREE PER CASSE DI ESPANSIONE.....	72
	SEZIONE II - NORME SPECIFICHE PER UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI.....	73
ART. 70	AREE DI PLANURA A RILEVANTE FUNZIONE DI PROTEZIONE TERRITORIALE - UTOE 1A1.....	73
ART. 71	AREE AGRICOLE DI PLANURA A PREVALENTE FUNZIONE PAESAGGISTICA - UTOE 1A2	74
ART. 72	AREE DI PLANURA A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA RESIDUALE - UTOE 1B1.....	76
ART. 73	AREE AGRICOLE DI PLANURA A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA - UTOE 1B2.....	76
ART. 74	AREE AGRICOLE A PREVALENTE FUNZIONE DI COLLEGAMENTO E SERVIZI - SOTTOSISTEMA 1D77	
ART. 75	AREE AGRICOLE DELLA BASSA COLLINA COSTIERA A PREVALENTE FUNZIONE PAESAGGISTICA - UTOE 2A1A.....	78
ART. 76	AREE DELLA BASSA COLLINA COSTIERA A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA-RESIDUALE UTOE 2A1B.....	79

ART. 77	AREE AGRICOLE DELLA BASSA COLLINA COSTIERA A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA UTOE 2A1C.....	79
ART. 78	AREE AGRICOLE DELLA MEDIA COLLINA COSTIERA A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA UTOE 2A2.....	80
ART. 79	AREE DELLA COLLINA INTERNA A RILEVANTE FUNZIONE DI PROTEZIONE TERRITORIALE - UTOE 2B1.....	80
ART. 80	AREE AGRICOLE DELLA COLLINA INTERNA A PREVALENTE FUNZIONE PAESAGGISTICA - UTOE 2B2.....	81

TITOLO IV - DISCIPLINA PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE DEL TERRITORIO 81

ART. 81	LA QUALITÀ PAESISTICO AMBIENTALE DEL TERRITORIO COME RISORSA DELLA COMUNITÀ E PARAMETRO DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED AMBIENTALI.....	81
ART. 82	RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE.....	82
ART. 83	TUTELA DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE ED AMBIENTALI.....	83
ART. 84	INVARIANTI STRUTTURALI.....	90
ART. 85	AREE DI RISPETTO E VINCOLO.....	90

TITOLO V - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO 92

CAPO I - FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.....		92
ART. 86	CARTA DELLA FATTIBILITÀ.....	92
ART. 87	INDICAZIONI SULLE CLASSI DI FATTIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI.....	92
CAPO II - CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI.....		92
ART. 88	RISPARMIO IDRICO.....	92
ART. 89	RETE FOGNARIA E DEPURAZIONE.....	93
ART. 90	INQUINAMENTO ACUSTICO.....	93
ART. 91	RIDUZIONE DELL'USO DEI COMBUSTIBILI FOSSILI PER IL RISCALDAMENTO.....	93
ART. 92	SUPPORTI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI.....	94
ART. 93	RISCHIO IDRAULICO.....	94
ART. 94	DISCIPLINA PER LA LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI RADIOTELEVISIVI E DI TELEFONIA MOBILE.....	97
ART. 95	FRUIBILITÀ DEI SERVIZI, DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI ED ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI E DEI TEMPI.....	97

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI 98

ART. 96	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI.....	98
ART. 97	PREVALENZA SU ALTRE DISPOSIZIONI.....	98
ART. 98	DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE E L'ADEGUAMENTO DEI REGOLAMENTI COMUNALI.....	98
ART. 99	VERIFICHE IN CORSO D'OPERA.....	99
ART. 100	OBBLIGO DI EFFETTUARE INTERVENTI.....	99
ART. 101	NORMA TRANSITORIA.....	100

ALLEGATI

- TABELLA RIASSUNTIVA DEL CARICO MASSIMO AMMISSIBILE DEL COMPARTO RESIDENZIALE ESPOSTO IN TERMINI DI METRI CUBI CONFRONTO PS E RU;
- TABELLA RIASSUNTIVA DEL CARICO MASSIMO AMMISSIBILE DEL COMPARTO TURISTICO (Alberghi e RTA) ESPOSTA IN TERMINI DI POSTI LETTO;
- TABELLA RIASSUNTIVA DEL CARICO MASSIMO AMMISSIBILE DEL COMPARTO NON RESIDENZIALE ESPOSTO IN TERMINI DI SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL CONFRONTO PS E RU.