

COMUNE DI FORTE DEI MARMI

Provincia di Lucca

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIANTE 2010

TESTO COORDINATO

- DELIBERA C.C. N° 74 DEL 27/07/2005
- DELIBERA C.C. N° 19 DEL 07/04/2010

**Documento modificato a seguito accoglimento osservazioni ,
verifica compatibilità con la disciplina del piano strutturale
approvato con delibera del C.C. n. 14 del 10/02/2009 e
accoglimento emendamenti delibera del C.C.n.19 del 07/04/2010.**

APRILE 2010

(a cura del 3° Settore Programmazione Territoriale del Comune di Forte dei Marmi)

TITOLO I
CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1
ELABORATI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL R. U.

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione;
 - le Norme Tecniche di Attuazione;
 - Tavola della disciplina degli immobili e delle zone.
2. Il Regolamento urbanistico si attua:
 - a) direttamente, sulla base del titolo abilitativo prescritto dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia;
 - b) attraverso concessione edilizia convenzionata;
 - c) attraverso piani urbanistici attuativi ai sensi dell'Art. 31 della LR 5/95 e successive modifiche ed integrazioni.
 - e) attraverso l'acquisizione diretta da parte del Comune secondo le norme espropriative previste dalle vigenti leggi.

ART. 2
DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Le presenti norme sono integrate alle disposizioni nazionali e regionali in materia e dal Piano Strutturale. In caso di contrasto tra norme di legge e la presente disciplina si applicheranno esclusivamente le prime.
2. Sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni urbanistiche del Regolamento Urbanistico all'interno delle zone G e F sono ammessi interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, fatte salve eventuali specifiche indicazioni contenute all'interno della normativa che disciplina le relative sottozone.
3. Ogni intervento urbanistico ed edilizio si attua avendo come riferimento l'unità minima di intervento così come definita al successivo art. 20.
- 3 bis. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 13 co. 4 del P.S., con riferimento ai soli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione alberghiera, ai fini dell'Art. 16 del P.S. l'incremento delle unità abitative, ove consentito, e qualora non comportante aumento della SUL non rileva ai fini del dimensionamento di cui allo stesso Art. 16 del P.S..
4. Il privato o l'avente titolo alla presentazione della richiesta di permesso di costruire o altro titolo autorizzativo, si dovrà impegnare al rispetto dell'eventuale ordinanza di sospensione dell'attività di cantiere nel periodo estivo, ad esclusione dei lavori indifferibili e urgenti, quelli necessari alla messa in sicurezza del fabbricato e quelli preminentemente di interesse pubblico.
5. In caso di crollo parziale o totale di fabbricato regolarmente autorizzato, verificatosi in modo accidentale, risultante da dichiarazioni e/o verbali, esso potrà essere ricostruito a parità di Sul, volume, numero dei piani e tipologia edilizia preesistente.
6. Ai fini della classificazione in zone territoriali omogenee ai sensi del secondo comma del DM 1444/68 sono considerate:
 - zone A quella individuata nella tavola del Regolamento Urbanistico all'interno del "perimetro della zona del centro di antica formazione";
 - zone B le aree residenziali comprese tra il perimetro del centro di antica formazione e quello della zona del centro edificato;
 - zone C quelle disciplinate dal Regolamento Urbanistico come di "Ricomposizione Urbana";
 - zone D quelle disciplinate dal Regolamento Urbanistico come "Produttiva e Terziaria";
 - zone E quelle disciplinate da Regolamento Urbanistico come I2, I3 e I4;
 - zone F quelle disciplinate dal Regolamento Urbanistico come per Attrezzature pubbliche territoriali e la sottozona H1.
7. Ogni intervento urbanistico ed edilizio previsto dal Regolamento Urbanistico deve essere attuato nel rispetto del piano di classificazione acustica del territorio e alle norme geologiche.

8. Nella fascia di rispetto della zona del demanio marittimo, qualora gli interventi di nuova costruzione prevedano una altezza superiore a ml. 7,00, ovvero siano superiori a quelle esistenti, deve essere richiesto il parere alla competente autorità ai sensi dell'Art. 55 del Codice della Navigazione.

TITOLO II

DESTINAZIONI D'USO

ART. 3

DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI E STANDARDS PER PARCHEGGI

1. Le destinazioni d'uso degli immobili, nel rispetto della L.R. N. 39/94, sono state opportunamente disciplinate prevedendo per ognuna di esse una dotazione minima di parcheggi. Il conteggio, che dovrà essere sempre effettuato in eccesso quando la frazione di posto auto è $\geq$ di 0,5, non esime comunque dalla verifica stabilita dalla L. 122/89:

FUNZION	CATEGORIA	DESTINAZIONI D'USO	POSTI AUTO
A/0	RESIDENZIALE	- unità immobiliari destinate ad abitazioni di ogni tipo; - dimore permanenti o temporanee di famiglie o persone, aventi caratteristiche tali da essere adibite a tale scopo ai sensi del vigente regolamento d'igiene; - attività professionali esercitate da persone residenti nell'abitazione purché non nocive e moleste;	1,5 ogni 100 mq. di Sul;
A/10	UFFICI E STUDI PRIVATI	- gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, mostre ed esposizioni, attività culturali, ricreative e simili, attività amministrative, finanziarie, sportelli bancari in cui siano presenti altri usi; purché occupino una Sul non superiore al 50% della Sul dell'unità minima di intervento oggetto di concessione;	3,0 ogni 100 mq. di Sul;
B/1	ATTREZZATURE SOCIALI E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO	- edifici destinati a collegi, colonie estive, case di riposo, istituti religiosi, scuole private, conventi, seminari, caserme, case protette per anziani, case parcheggio, con i relativi spazi tecnici e di supporto (mense, bar, alloggi per il personale);	1,0 ogni 100 mq. di Sul;
B/2	ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE PUBBLICHE	- edifici ospedalieri, ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati, sedi di associazioni del volontariato con relativi spazi tecnici e di supporto (mense, bar e, in rapporto agli insediamenti, di alloggi per il personale);	1,5 ogni 100 mq. di Sul;
B/4	UFFICI PUBBLICI	- gli uffici, gli ambulatori, le sedi di quartiere, mostre ed esposizioni, attività culturali, sociali, ricreative e simili, eventualmente associati	3,0 ogni 100 mq. di Sul;

		anche ad altri usi;	
B/5	ATTREZZATURE SCOLASTICHE PUBBLICHE	a) le scuole pubbliche per l'istruzione (asilo nido, scuole materne ed il ciclo della scuola dell'obbligo) comprese di ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco ed allo sport; b) le scuole pubbliche per l'istruzione superiore (licei, istituti tecnici, ecc.) comprese di ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco ed allo sport;	4,0 per ogni sezione di scuola materna; 2,0 per ogni aula nelle altre scuole dell'obbligo; 2,0 ogni 100 mq. di Sul negli altri casi;
B/6	ATTREZZATURE CULTURALI	- le biblioteche, le pinacoteche, i musei e gallerie;	2,0 ogni 100 mq. di Sul;
C/1a	COMMERCIO AL DETTAGLIO	- gli spazi di vendita, esposizione e di servizio di attività commerciali al dettaglio;	4,0 ogni 100 mq. di Sul fatto salve le deroghe previste nella delibera C.C. n° 7 del 9/2/2001;
C/1b	PUBBLICI ESERCIZI	- i ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, gelaterie, bar, pub, comprensive degli spazi destinati al pubblico, delle attività accessorie e degli spazi di servizio e tecnici;	4,0 ogni 100 mq. di Sul fatto salve le deroghe previste nella delibera C.C. n° 7 del 9/2/2001;
C/2	MAGAZZINI E LOCALI PER DEPOSITI	- purché non connessi ad altra attività produttiva; - sono compresi anche i relativi spazi tecnici e di servizio;	1,0 ogni 100 mq. di Sul per i primi 200 mq.; 0,5 ogni 100 mq. di Sul per le ulteriori superfici;
C/3	LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	- gli spazi per attività artigianali di servizio e laboratori artigiani non molesti o nocivi (abbigliamento su misura e sartoria, lavorazione metalli preziosi/pietre dure e affini, decoratori e rilegatori in genere, lavorazione a mano di canestri e cesti, tessitura, riparazione bici, parrucchieri ed estetisti, calzolai, lavanderia, restauratori, lavorazione a mano di prodotti artistici e di artigianato locale); - sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, gli spazi espositivi ed i servizi;	2,0 ogni 100 mq. di Sul;
C/4	IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO	- attrezzature sportive coperte, scoperte fisse e smontabili come: palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte ed ogni tipo di impianto sportivo e/o per il divertimento; -aree attrezzate per il rimessaggio natanti, con strutture per lo stazionamento delle imbarcazioni a terra, dotate dei servizi necessari alla corretta gestione del parco	2,0 ogni 100 mq. di Sul per gli impianti coperti, più 0,5 per spettatore e comunque 1 posto auto ogni 3 persone di capacità dell'impianto;

		barche;	
C/6	AUTORIMESSE	- garage per automobili;	
D/2	ALBERGHI	Alberghi come definiti all'Art. 26 Titolo II, Capo I, Sezione II del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (n° 42/2000);	1,0 ogni camera più 1,0 posto auto ogni 300 mq. di Sul;
D/2A	STRUTTURE RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE	- Comprende le strutture ricettive extra-alberghiere così come definite al Titolo I, Capo II, del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (n° 42/2000) ad esclusione dei residence;	1,5 ogni 100 mq. di Sul;
D/3	ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	- teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, locali da ballo, discoteche, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici;	1,0 ogni 3 posti di capacità della struttura;
D/4	ATTREZZATURE SOCIO SANITARIE PRIVATE	- edifici ospedalieri, ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati, con relativi spazi tecnici e di supporto (mense, bar e, in rapporto agli insediamenti, di alloggi per il personale);	1,5 ogni 100 mq. di Sul;
D/5	ATTIVITÀ DIREZIONALI	- le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, di informatica, qualora occupino una superficie utile superiore a mq. 200. Fanno parte di tale uso anche gli spazi di servizio e gli spazi tecnici;	4,0 ogni 100 mq. di Sul;
D/6	ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE	- attrezzature sportive coperte e scoperte, fisse e smontabili (palestre, palazzetti dello sport, piscine, impianti sportivi in genere e/o per il divertimento); - aree attrezzate per il rimessaggio natanti con strutture per lo stazionamento delle imbarcazioni a terra, dotate dei servizi necessari alla corretta gestione del parco barche;	2,0 ogni 100 mq. di Sul per gli impianti coperti, più 0,5 per spettatore e comunque 1 posto auto ogni 3 persone di capacità dell'impianto;
D/7	ARTIGIANATO PRODUTTIVO	- tutti i tipi di attività artigianale compatibili con la residenza; - sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio, di supporto e tecnici;	1,0 ogni 100 mq. di Sul;
D/8A	CENTRI COMMERCIALI	- centri commerciali a vendita diretta con le eventuali attività connesse (quali sportelli bancari, agenzie, uffici postali, ecc.) di Sul maggiore di mq. 200; - nell'uso sono compresi gli spazi di vendita, gli spazi di servizio e magazzino.	8,0 ogni 100 mq. di Sul;

D/8B	ATTIVITÀ ESPOSITIVE	- le attività di esposizione e vendita di auto, nautica, macchine utensili, ecc.; - mostre ed esposizioni di Sul maggiore di mq. 200; - nell'uso sono compresi gli spazi di servizio, eventuale officina e magazzino;	2,0 ogni 100 mq. di Sul;
E/1	STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUTORI DI CARBURANTI	- le attrezzature di distribuzione del carburante, assistenza automobilistica, lavaggio auto, ivi comprese le attività commerciali e di servizio per la sola utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici;	
E/3	IMPIANTI E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	- cabine e centrali di quartiere, magazzini e officine comunali, ecc.;	
E/4	AREE SPECIALI PER ESIGENZE PUBBLICHE	- aree attrezzate per la protezione civile;	
E/7	EDIFICI PER IL CULTO	- chiese e attrezzature religiose in genere con relative attività integrative;	
E/8	EDIFICI CIMITERIALI	- edifici funerari e servizi per visitatori e di custodia;	
E/9	EDIFICI A DESTINAZIONE PUBBLICA PARTICOLARE	monumenti, locali per impianti tecnici, costruzioni con destinazioni singolari;	
G/1	VERDE ATTREZZATO	- aree pubbliche sistemate a verde, attrezzate con spazi per il gioco e la ricreazione, comprensive di elementi edilizi di arredo (chioschi, servizi igienici, ecc.);	
G/2	STABILIMENTI BALNEARI	- costruzioni per l'uso balneare comprensive dei relativi spazi di servizio;	
G/3	AREE PER SPETTACOLI VIAGGIANTI	- aree attrezzate per la sosta di spettacoli viaggianti quali circhi equestri, luna park, ecc.	
G/4	PARCHI PUBBLICI	- aree pubbliche sistemate a parco, comprensive di elementi edilizi di arredo (chioschi, servizi igienici, ecc.);	
G/5	PARCHI E GIARDINI PRIVATI	- parchi, giardini privati, orti e aree libere inedificate di pertinenza di immobili;	
G/6	PARCHEGGI	- zone destinate a parcheggio;	
G/12	COLTURE AGRARIE	- zone destinate all'attività agricole del primario;	
G/13	STRADE	- zone destinate alla viabilità;	
G/19	CANALI E CORSI D'ACQUA	- canali e zone d'acqua.	

2. In relazione a quanto prescritto dal successivo Art. 4, non sussiste l'obbligo di reperimento di aree per parcheggi nei casi di cambio di destinazione d'uso per unità immobiliari di Sul inferiore a:

- 30 mq nella utoe 1 ;
 - 30 mq. sugli immobili di categoria A1, A2, A3 posti all'esterno della utoe 1;
 - 50 mq. nelle altre utoe.
3. Le aree di parcheggio pertinenziale, salvo le limitazioni previste per le singole sottocategorie di intervento, potranno essere ricavate anche al piano terra delle costruzioni o in locali interrati anche fuori sagoma quando non sia possibile la loro costruzione all'interno della sagoma stessa, o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso, opportunamente indicate con apposita segnaletica. La superficie di un posto macchina, al netto degli spazi di manovra, non può essere inferiore a mq. 12,50.
 4. Per edifici esistenti, fino agli interventi di Ristrutturazione edilizia di cui al successivo Art. 6, non sussiste l'obbligo per il reperimento di nuove aree per parcheggi. Per gli edifici alberghieri esistenti l'obbligo di reperire nuove aree per parcheggio non sussiste anche nel caso di interventi di adeguamento funzionale. Nella destinazione D4 non sussiste l'obbligo di reperire una nuova area di parcheggio quando gli interventi prevedono l'adeguamento funzionale mantenendo lo stesso numero dei posti letto esistenti.
 5. La possibilità di concedere deroghe alla dotazione di parcheggio privato con conseguente reperimento di spazi di sosta su area pubblica (strade, piazze, parcheggi pubblici), da reperire comunque nel raggio di ml. 300 (ml. 500 per gli alberghi esistenti), può essere valutata dal Sindaco e concessa con convenzione, previa presentazione di idonea documentazione riguardante la valutazione del fabbisogno di superficie a parcheggio che indichi:
 - le Sul delle varie attività interessate;
 - la superficie a parcheggio reperibile su area privata;
 - la superficie a parcheggio da reperire in area pubblica;
 - l'individuazione degli spazi di sosta in area pubblica da destinare al soddisfacimento della dotazione a parcheggio;
 - le valutazioni delle condizioni di traffico in funzione del tipo di strada, disciplina della circolazione, caratteristiche del traffico (veicolare, ciclabile, pedonale ecc.);
 - le caratteristiche geometriche delle strade interessate o degli spazi di sosta individuati.
 6. Le aree private non di pertinenza dell'unità minima di intervento oggetto dell'intervento, destinate e/o da destinare alla sosta, potranno essere prese in considerazione per il calcolo della dotazione di spazi a parcheggio all'aperto, purché poste nel raggio di ml. 300. Tale uso dovrà essere dimostrato mediante apposito atto di vincolo, debitamente trascritto a cura e spese del richiedente, dal quale risulti che tali aree non potranno essere oggetto di atti di disposizione o di costituzione di diritti reali separatamente dalla struttura principale, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
 7. Alla data di approvazione del presente R.U., ove all'interno della stessa unità minima di intervento siano stati realizzati posti auto interrati in misura maggiore rispetto allo standards previsto dalle presenti norme, i posti auto in esubero potranno essere ceduti con priorità per le strutture ricettive alberghiere e per pubblici esercizi. I posti auto in cessione non potranno essere oggetto di

disposizione o di costituzione di diritti reali separatamente dalla UMI a cui sono stati ceduti ed alla quale devono essere legati da vincolo pertinenziale con atto di vincolo debitamente trascritto.

8. La destinazione d'uso e la consistenza edilizia di una unità immobiliare è quella stabilita dalla rispettiva licenza, autorizzazione e/o concessione edilizia rilasciata ai sensi di legge o, in assenza di tali atti, quella risultante dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti ante 1942, attestati da perizia giurata o, in alternativa, ante 1967 se posti al di fuori del centro abitato.
9. In caso di fusione di più unità immobiliari con lo scopo di ampliare una destinazione esistente, l'intervento è ammesso purché la destinazione d'uso sia tra quelle consentite. In tal caso la nuova superficie ottenuta potrà essere inferiore ai minimi previsti dal Regolamento Urbanistico.

ART. 4
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili consiste in modifiche che comportano o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammesse dal regolamento urbanistico, per l'area, l'edificio o parti di esso.
2. Fatte salve eventuali limitazioni previste all'interno delle diverse tipologie di edifici e zone, ai sensi della L.R. N. 39/94 art. 4, sono considerati mutamenti della destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra CATEGORIA anche senza l'esecuzione di opere edilizie. Il passaggio di FUNZIONE all'interno della stessa categoria senza opere edilizie potrà essere effettuato senza atto autorizzativo, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e delle superfici minime previste per destinazione d'uso dalle presenti norme, dai Regolamenti Comunali e leggi specifiche, a condizione che non venga aumentato il numero delle unità immobiliari:

CATEGORIA	FUNZIONE
a) abitativa	A/0, A10
b) abitativa collettiva	B/1
c) direzionale	D/5
d) pubbliche o di interesse pubblico	B/2, B/4, B/5, B/6
e) commerciale piccola distribuzione	C/1a, C1b, C/2, C/3
f) autorimesse	C/6
g) commerciale grande distribuzione	D/8A
h) attività espositive	D/8B
i) artigianale produttiva	D/7, C/2, C/3
l) servizi pubblici e privati	C/4, D/3, D/4, D/6, E/3, E/4, E/7, E/8, E/9
m) alberghi	D/2
o) altre strutture ricettive extra-alberghiere	D/2A
p) agricola	G12

3. L'uso in atto può essere modificato solo se la modifica è conforme alla destinazione d'uso stabilita dallo strumento urbanistico comunale vigente.
4. In tutti i casi in cui il mutamento di destinazione d'uso o di funzione comporti una dotazione di standards per parcheggio superiore a quella esistente, dovrà essere garantito il reperimento degli standards di parcheggio aggiuntivi.

TITOLO III
TRASFORMAZIONI FISICHE DEGLI IMMOBILI

ART. 5
MANUTENZIONE QUALITATIVA

1. La manutenzione qualitativa comprende le seguenti categorie di intervento:

a) manutenzione ordinaria

- ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. n° 42/04, ai sensi dell'art. 31 lettera a) della L. 457/78, comprende interventi edilizi 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. Per gli edifici produttivi costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici;

b) manutenzione straordinaria

- ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. n° 42/04, ai sensi dell'art. 4 comma secondo, lettera b) della LRT 52/99 e s.m., riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

- per gli edifici produttivi costituiscono interventi di m. s. anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile;

- rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento che comportano la realizzazione di impianti tecnologici necessari alla destinazione d'uso dell'immobile, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico;

- è ammessa la realizzazione di volumi interrati ad uso tecnico come definiti dal successivo Art. 20, sempre che questo non comporti aumento della Sul;

- per gli edifici a destinazione commerciale e i pubblici esercizi l'adeguamento alle disposizioni della L. 13/89 e s.m. sarà obbligatorio anche nel caso di intervento riguardante le zone di accesso all'esercizio;

c) restauro e risanamento conservativo. Ai sensi dell'art. 4 secondo comma lettera c) della LRT 52/99 e s.m. riguarda gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Nell'intervento di restauro e risanamento conservativo sono individuate tre sottoclassi ad ognuna delle quali sono associate differenti modalità operative:

- restauro - ai sensi del quarto comma dell'Art. 29 del Dlgs n°42/04 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, comprende il complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoli

valori culturali. L'intervento di restauro comprende anche il miglioramento strutturale ai fini dell'adeguamento alla vigente legislazione delle zone a rischio sismico.

- risanamento conservativo di tipo A - comprende:

- il restauro e il ripristino dei fronti per i quali, su quelli posti verso le strade pubbliche e private di uso pubblico o gli spazi pubblici esistenti e di progetto, non sono consentite variazioni, mentre sugli altri sono ammesse parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza. Negli altri casi è ammessa anche la loro riorganizzazione funzionale con possibilità di spostamento delle pareti non portanti;
- il consolidamento e il miglioramento strutturale ai fini dell'adeguamento alla vigente legislazione delle zone a rischio sismico, senza modificare la posizione le caratteristiche e la quota dei seguenti elementi strutturali: murature portanti verticali sia interne che esterne; volte; scale; sporti di gronda; cornicioni di copertura (in particolare quelli in travicelli e mensole di legno variamente sagomati); tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
- la demolizione e ricostruzione dei solai con limitati spostamenti per l'eventuale adeguamento delle altezze interne ai minimi fissati dal Regolamento di Igiene, senza modificare le quote della linea di gronda. Nel caso di ricostruzione del solaio deve essere rispettato nei vani finestrati esistenti uno spazio libero al di sopra degli architravi delle porte e finestre di almeno cm. 30 formando un unico orizzontamento su tutto il vano;
- l'eliminazione delle superfetazioni, ad esclusione degli ampliamenti organici eseguiti sull'edificio originario sui i quali sono ammessi interventi di adeguamento alle caratteristiche architettoniche e decorative del fabbricato originario. A tale scopo sono consentiti interventi di sopraelevazione che non comportino aumento della Sul e della Superficie coperta esistente, allo scopo di realizzare la copertura omogenea del tetto nel rispetto delle sue caratteristiche originarie;
- l'inserimento degli impianti tecnologici, igienico-sanitari e di abbattimento delle barriere architettoniche nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti;

- risanamento conservativo di tipo B comprende:

- il restauro e il ripristino dei fronti per i quali (su quelli posti verso le strade pubbliche e private di uso pubblico o gli spazi pubblici esistenti e di progetto) non sono consentite modifiche, ad eccezione di quelle necessarie per la funzionalità delle destinazioni d'uso consentite dal presente R.U. negli edifici stessi e, comunque, nel rispetto della foronomia esistente; mentre sugli altri sono ammesse parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;

- il restauro e il miglioramento strutturale ai fini dell'adeguamento alla vigente legislazione delle zone a rischio sismico degli ambienti interni e la loro riorganizzazione funzionale, compresa la demolizione e ricostruzione dei solai con limitati spostamenti per l'eventuale adeguamento delle altezze interne ai minimi fissati dal Regolamento di Igiene, senza modificare le quote della linea di gronda;
- il rifacimento della copertura mantenendo la pendenza e le caratteristiche originarie e, in caso di difetto, una pendenza massima delle falde non superiore al 33%;
- nel caso di ricostruzione del solaio deve essere rispettato nei vani finestrati uno spazio libero al di sopra degli architravi delle porte e finestre esistenti di almeno cm. 30 formando un unico orizzontamento su tutto il vano;
- l'eliminazione delle superfetazioni, ad esclusione degli ampliamenti organici eseguiti sull'edificio originario sui quali sono ammessi interventi di miglioramento e adeguamento alle caratteristiche architettoniche e decorative del fabbricato originario. A tale scopo sono consentiti interventi di sopraelevazione che non comportino aumento della Sul e della Superficie coperta esistente, allo scopo di realizzare la copertura omogenea del tetto nel rispetto delle sue caratteristiche originarie;
- l'inserimento degli impianti tecnologici, igienico-sanitari e di abbattimento delle barriere architettoniche nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti;
- l'inserimento di impianti tecnologici, compresa la realizzazione di Volumi tecnici nei modi stabiliti dall'art. 20 punto 2, nel caso in cui non sia possibile realizzarli all'interno del fabbricato stesso, è ammesso anche per gli edifici classificati A3 e B1 purché non comporti un aumento della Sul e siano inseriti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative del fabbricato originario;
- qualora l'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo A o B interessi edifici con gravi problemi di stabilità dell'immobile e per la sicurezza del cantiere tali da rendere necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza corredata da relazione statica giurata redatta da tecnico competente. In tal caso potrà essere autorizzata la demolizione di dette parti dell'edificio e la loro ricostruzione, prescrivendo, se necessario, speciali cautele o modalità esecutive. In questo caso l'intervento può essere realizzato in deroga agli Art. 7, 8, 9, del D.M. n° 1444 del 02/04/1968, con il mantenimento delle preesistenti distanze dai confini pubblici e privati.

ART. 6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. La ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 4 secondo comma, lettera d) della LRT 52/99 e s.m. comprende 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. L'intervento di ristrutturazione edilizia non prevede la possibilità di aumentare il numero delle unità abitative salvo i casi espressamente previsti nella tavola del RU.
2. La ristrutturazione edilizia si divide nelle seguenti sottoclassi ad ognuna delle quali sono associate differenti modalità operative:
 - a) adeguamento - comprende l'ampliamento una tantum per unità immobiliare a fini igienico e funzionale fino ad un massimo di mq. 12,0 (comprensivo di eventuale utilizzo dell'indice di Uf) di Sul per piano attuato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della specifica tipologia. I limiti di cui sopra possono essere aumentati del 10% quando si dimostri l'utilità ai fini compositivi architettonici. Tale intervento non è previsto per gli immobili che hanno già usufruito di tale agevolazione a partire dall'1/10/97 e su quelli che possono realizzare o hanno realizzato, dalla stessa data, ampliamenti $\geq$ a mq. 12 di Sul per piano in base agli indici urbanistici previsti dalle presenti norme. Esso è invece ammesso sugli immobili che, pur avendo già eseguito tale intervento, non hanno sfruttato pienamente la Sul dell'adeguamento, per cui è consentito usufruire della parte residua di Sul non ancora utilizzata. L'ampliamento una tantum è ammesso per tutti i piani dell'edificio quando questi rappresentino singolarmente almeno il 30% della Sc del piano terra;
 - il rialzamento una tantum dell'edificio o dell'eventuale sottotetto a scopo residenziale, per una quota non superiore a cm. 100, al fine di consentire la realizzazione di altezze interne adeguate ai minimi fissati dal regolamento di igiene, anche in parte del sottotetto, purché non venga aumentato il numero delle unità abitative. Il rialzamento del sottotetto non è consentito: a) sugli edifici con numero di piani fuori terra maggiore di due; b) quando l'intervento non permette di raggiungere i minimi di abitabilità come stabilito dal Regolamento di Igiene almeno in una parte del sottotetto che, comunque, non potrà essere inferiore al 30% dello stesso al fine di ottenere una Sul minima abitabile di mq. 18,00. L'altezza dell'eventuale rialzamento del sottotetto è misurata come distanza tra il solaio di calpestio e il punto di intersezione tra il solaio di copertura del tetto e il filo interno del muro perimetrale. L'intervento deve interessare l'intero piano dell'edificio e non eccedere i mq. 160 di Sul (esistente più progetto);

- la realizzazione di locale ad uso centrale termica per gli edifici che ne sono sprovvisti o abbiano una superficie insufficiente, purché formi un accrescimento omogeneo dell'organismo architettonico nei limiti di cui al successivo Art. 20;
 - nel caso di linea di gronda con altezze diverse, al fine di rendere possibile la copertura omogenea del tetto, è consentito modificare la linea di gronda della parte di fabbricato con altezza più bassa attraverso la sopraelevazione del muro perimetrale esterno fino all'altezza della quota di gronda della parte di fabbricato più alta, senza aumento della Sul;
 - qualora la quota della strada sia superiore al piano di calpestio dell'edificio esistente è ammesso il rialzo del solaio del piano terreno con scorrimento verticale dell'altezza dell'edificio fino ad un massimo di cm. 25 sulla quota della strada e, comunque, non superiore a cm. 70 dell'altezza massima del fabbricato;
 - è ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine, anche per altezze superiori a quelle già esistenti;
 - limitatamente alla zona A del centro di antica formazione, l'intervento di adeguamento può essere realizzato in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2-4-68 n° 1444, salvo i limiti minimi previsti dal Codice Civile; nelle altre zone omogenee esso è consentito nel rispetto dei minimi previsti dal Codice Civile per i confini privati con parete cieca quando l'intervento è previsto con distanza inferiore a ml. 5,0 dal confine di proprietà. Nel caso di ampliamento deve essere rispettata una distanza minima di ml. 3,00 dalle strade pubbliche o di uso pubblico, nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68; nel caso il fabbricato abbia una distanza inferiore a ml. 3,00 dalle strade pubbliche o di uso pubblico è consentito il mantenimento della distanza esistente dalla strada di uso pubblico;
 - l'intervento di adeguamento non incide sul conteggio della Sul e del Rc, fatto salvo quanto previsto al successivo punto;
 - l'intervento di adeguamento igienico e funzionale e quello di sopraelevazione di cui al successivo Art. 7 lettera a), prima linea, possono essere consentiti anche in addizione tra loro in una unica proposta progettuale purché la somma dei due interventi non superi la Sul max di mq. 160;
- b) trasformazione
- comprende la riorganizzazione distributiva e funzionale interna senza aumento della Sul e delle unità immobiliari residenziali (anche se di Sul < di mq. 80 purché già esistente), fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
 - gli interventi relativi al disegno delle facciate;
 - la realizzazione di verande, portici, tettoie e cantine;

- c) demolizione e fedele ricostruzione - comprende la demolizione e ricostruzione fedele del fabbricato a suo tempo autorizzato, così come previsto dalla LR 52/99 e successive modifiche e integrazioni. Nel caso in cui la stessa risulti necessaria per gravi problemi di stabilità dell'immobile e di sicurezza del cantiere dovrà essere dimostrata con relazione statica giurata redatta da tecnico competente; in questo caso l'intervento può essere realizzato in deroga agli art.li. 7, 8, 9, del D.M. 02/04/68 n° 1444, con il mantenimento delle preesistenti distanze dai confini pubblici e privati.

ART. 7
TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. Ai sensi dell'Art. 3 della LRT 52/99 e s.m. si intendono per trasformazioni urbanistiche ed edilizie quelle che incidono sulle risorse essenziali del territorio.

2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si dividono nelle seguenti sottoclassi ad ognuna delle quali sono associate differenti modalità operative:

- a) sopraelevazione - comprende la sopraelevazione di un piano degli edifici ad un piano fuori terra o per la parte di edificio ad un piano fuori terra, fino ad un massimo di Sul complessiva di mq. 160 (esistente più progetto) per unità immobiliare. Tale intervento è consentito su tutti i fabbricati B2 ad un piano fuori terra compresi nella zona omogenea B così come definita al comma quinto del precedente art. 2, anche per abitazioni che siano in aderenza ad altri immobili e sugli edifici isolati ad un piano fuori terra classificati B2 compresi all'interno della zona omogenea A così come definita al comma quinto del precedente art. 2;
- la sopraelevazione avviene attraverso l'estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente o di parte di essa, purché non venga aumentato il numero delle unità abitative e che venga attuato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della propria specifica tipologia, con una H massima di ml. 7,0.
 - in caso di accorpamento può essere mantenuta la Sul esistente;
 - negli ambiti A e B di cui all'art. 11, per gli edifici costruiti su lotti > di mq. 1.200, di pertinenza del singolo edificio classificato, è consentito raggiungere la Sul max di mq. 160 anche attraverso l'ampliamento;
 - nella zona omogenea A del centro di antica formazione e all'interno del perimetro del centro di Vittoria Apuana il RU individua con apposito simbolo grafico gli edifici per i quali sono consentiti la sopraelevazione e gli interventi dell'art. 6 limitatamente alle lett. b) e c) ovvero, in alternativa alla sopraelevazione, tutte le categorie di intervento enumerate all'art. 6. La sopraelevazione dei fronti edilizi deve avvenire senza che venga aumentato il numero delle unità immobiliari. In questo caso l'intervento può avvenire attraverso il prolungamento dei muri perimetrali esterni dell'edificio principale nella logica di accrescimento della specifica tipologia, limitando la profondità della sopraelevazione non oltre il limite del fronte laterale dell'edificio a confine nel caso di costruzioni in aderenza. In questo caso la Sul è determinata in relazione alla effettiva possibilità edificatoria.
 - L'intervento di sopraelevazione è consentito mantenendo le preesistenti distanze da strade e confini di proprietà, fatti salvi i minimi previsti dal Codice Civile per i confini privati e nel

rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68;

- b) demolizione e ricostruzione - comprende la riorganizzazione distributiva, funzionale e planivolumetrica del singolo edificio, anche attraverso opere di ampliamento, sopraelevazione, parziale o totale demolizione e ricostruzione, senza aumento delle unità immobiliari e, comunque, nei limiti di cui al successivo Art. 16 sottozona H2, con dimensione degli alloggi ristrutturati non inferiore a mq. 80 di Sul. Gli interventi sono realizzati attraverso un progetto unitario che interessi l'intera unità minima di intervento come definita al successivo Art. 20;
- la demolizione e ricostruzione avviene nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi previsti per "utoe" di cui alla allegata Tabella A, ad eccezione degli ambiti A, B, e C di cui all'Art. 11, sui lotti < di mq. 500 e nel centro di antica formazione;
 - nei casi in cui l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esistente sia superiore a quello stabilito per l'"utoe" di riferimento, la demolizione e ricostruzione può avvenire nel rispetto della preesistente Sul, altezza del fabbricato principale e Rc. Nel caso di edifici con numero di piani < di due fuori terra è ammessa un'altezza massima di ml. 7,00 anche in aderenza a pareti cieche esistenti a confine, limitatamente al tratto orizzontale in comune delle stesse e un numero massimo di piani uguale a due. Nel calcolo degli indici edilizi ed urbanistici rientrano i fabbricati principali classificati con apposito simbolo grafico nella tavola del Regolamento Urbanistico e i manufatti H2 e H3 di cui all'art. 16 delle presenti norme;
 - , negli ambiti A e B di cui all'Art. 11, sui lotti edificati di superficie < di mq. 500 la demolizione e ricostruzione avviene nel rispetto della preesistente Sul, altezza del fabbricato principale e Rc massimo esistente, con aggiunta della eventuale superficie prevista al precedente art. 6 lettera a) e con eventuale sopraelevazione quando ammessa; fino ad un massimo di Sul complessiva di mq. 160. Nel caso di edifici ad un piano nel progetto di ricostruzione è ammessa un'altezza max di ml. 7,00 per un edificio a due piani;
 - l'altezza dei fabbricati esistenti potrà essere incrementata per raggiungere i minimi previsti dal Regolamento d'Igiene, salvo il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile e purché non venga aumentato il numero dei piani e della Sul consentita. Nel caso di intervento di miglioramento strutturale ai fini dell'adeguamento alla vigente legislazione delle zone a rischio sismico è consentita la realizzazione di un cordolo strutturale di H. max cm 30 in aggiunta all'altezza esistente;
 - qualora non sia possibile mantenere le distanze dai confini e dalle strade come previsto nella allegata Tabella A, possono essere mantenute le preesistenti distanze dai confini di proprietà, fatti salvi i minimi previsti dal Codice Civile. Tale condizione si applica anche ai fabbricati che, se demoliti e

ricostruiti, non possono mantenere le distanze come previsto dalla Tab. A allegata e nei casi di ampliamento per una Sul non superiore a mq. 24 fermo restando il rispetto della distanza tra pareti finestrate di cui al DM 1444/68. In ogni caso è obbligatorio il rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68. Gli edifici fuori dal perimetro della Utoe 1 devono tuttavia arretrare, ponendosi in allineamento con quelli confinanti adiacenti e, comunque, ad una distanza non inferiore a ml. 3,0 dalla strada;

- nel calcolo della Sul esistente rientrano tutti gli edifici ed i manufatti compresi all'interno dell'unità minima di intervento regolarmente autorizzati;

- In deroga alle distanze minime dai confini desumibili dalla Tab. A sono ammesse costruzioni in aderenza nei casi di legittima preesistenza di edifici sul confine.

- l'intervento prevede la sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi del successivo Art. 18;

c) sostituzione

- la tavola del Regolamento Urbanistico individua con apposito simbolo grafico le unità minime di intervento all'interno delle quali si applicano gli indici urbanistici ed edilizi previsti per "utoe" di cui alla allegata Tabella A. Nei lotti di superficie $< 0 =$ a mq. 1.200 è ammesso un incremento del 20% della Sul. Nei casi in cui l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esistente sia superiore a quello massimo stabilito, la demolizione e ricostruzione avviene nel rispetto della preesistente Sul;

- nel calcolo della Sul esistente rientrano tutti gli edifici ed i manufatti compresi all'interno dell'unità minima di intervento regolarmente autorizzati, ricavando lo stesso numero di unità immobiliari legittimamente autorizzate presenti nell'organismo/i edilizio/i principale/i, e con destinazione d'uso compatibile con quella della zona urbanistica di appartenenza ferma restando la dimensione minima degli alloggi residenziali di mq. 80 di Sul e di mq. 60 di Sul per le altre destinazioni (commercio, artigianato di servizio, ecc.) e nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 16 sottozona H2;

- nel caso in cui l'UMI comprenda limitati interventi di opere pubbliche per realizzare allargamenti stradali e/o nuovi tratti di viabilità il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione attraverso la quale il soggetto attuatore si impegna alla cessione gratuita dell'area vincolata. La convenzione è trascritta a cura del soggetto attuatore nei registri immobiliari presso la competente Conservatoria;

- gli interventi di sostituzione complessi sono individuati nella tavola del Regolamento Urbanistico con un numero progressivo di riferimento e sono disciplinati secondo le indicazioni contenute nell'allegato C delle presenti norme.

- negli interventi di sostituzione edilizia complessi, il vantaggio delle nuove previsioni urbanistiche (quali la maggiorazione di Sul, cambio della destinazione d'uso), ove significativamente

favorevoli, viene restituito dal soggetto attuatore sottoforma di un contributo straordinario, in aggiunta agli oneri concessori dovuti per legge. Tale contributo straordinario consiste nel concorso del soggetto attuatore alla realizzazione di opere di urbanizzazione per soddisfare le esigenze di standards urbanistici comunali nel rispetto della vigente normativa, ovvero del corrispondente importo da versare in denaro, calcolato sulla Sul ristrutturata in eccesso a quella originaria, con adeguamento alla variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo da determinarsi annualmente. L'importo da versare in denaro è pari a:

- € 1.200,00 sulla Sul ristrutturata o ampliata in eccesso rispetto a quella originaria nel caso di destinazione residenziale;
 - € 1.800,00 sulla Sul ristrutturata o su quella ampliata in eccesso rispetto alla Sul originaria nel caso di destinazione commerciale;
 - € 1.000 sulla Sul dei posti auto (calcolati al netto degli spazi di manovra) realizzati in eccesso a quelli previsti per legge;
 - al di fuori delle Utoe 1 e 3 gli importi sono ridotti del 50%;
 - l'intervento prevede la sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi del successivo Art. 18;
 - sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia a) e b) di cui al secondo comma del precedente art.6 ;
- d) nuova costruzione – consiste nella edificazione di fabbricati su lotti inediti. Il RU non prevede interventi di nuova costruzione con destinazione residenziale
- e) nuova costruzione convenzionata - comprende aree vincolate per la realizzazione di standards urbanistici sulle quali, in alternativa all'esproprio, è consentita l'edificazione ex novo di fabbricati edilizi attraverso un intervento soggetto a convenzione con il Comune;
- nella tavola del Regolamento Urbanistico sono individuate con apposito simbolo grafico e numerazione progressiva di riferimento le aree sottoposte a nuova costruzione convenzionata che prevede la cessione gratuita al Comune di almeno il 50% dell'intera area interessata dall'intervento per realizzare opere di urbanizzazione per soddisfare le esigenze di standards urbanistici comunali. La rimanente area potrà essere utilizzata per l'edificazione privata;
 - nell'allegato A delle presenti Norme di Attuazione sono stabiliti: l'Utilizzazione fondiaria per unità minima di intervento; il numero max delle unità abitative, gli indici urbanistici ed edilizi, la dimensione del lotto minimo edificabile, le prescrizioni tipologiche e d'uso degli edifici, le aree da cedere gratuitamente al Comune e quelle eventualmente da destinare all'uso pubblico;

- i soggetti interessati possono presentare proposte di attuazione su Sub Unità minime di intervento riferite a lotti autonomi, purché funzionali e connessi alle previsioni dell'intera Unità Minima di Intervento. Tali interventi, da realizzarsi anche in più fasi temporali, devono garantire l'esecuzione corretta del progetto urbanistico complessivo e, cioè, la costruzione di unità abitative autonome su lotti minimi come indicati nell'Allegato A posizionati all'interno dell'area di concentrazione dell'edificato;
- il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale allegato alle presenti norme. Tale atto assume valore di approvazione di lottizzazione ed è trascritto a cura del soggetto attuatore nei registri immobiliari presso la competente Conservatoria.

TITOLO IV
CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E ZONE

ART. 8
CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI DELLE ZONE E SOTTOZONE

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

a) CATEGORIA A - edifici di antica formazione

TIPOLOGIA DI EDIFICI	SOTTOCATEGORIE
- comprende gli edifici costruiti prima del 1945 che rivestono carattere storico, architettonico e documentario;	- A1 - complessi monumentali ed edifici vincolati ex. L.1089/39 e quelli ad essi parificati; - A2 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario appartenenti al sistema delle invarianti del Ps; - A3 - edifici di valore storico, architettonico e/o documentario; - A4 - edifici di impianto storico con parti manomesse o alterate;

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

TIPOLOGIA DI EDIFICI E DI LOTTI	SOTTOCATEGORIE
- comprende gli edifici a prevalente destinazione residenziale di più recente edificazione ed i lotti di completamento destinati alla nuova edificazione;	- B0 - edifici di interesse architettonico e/o documentario; - B1 - edifici tipomorfologicamente compatibili; - B2 - edifici privi di valore inseriti in contesti ambientali omogenei; - B3 - sostituzione; - B4 - nuova costruzione; - B5 - nuova costruzione convenzionata;

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

TIPOLOGIA DI LOTTI E DI AREE	SOTTOZONE
- comprende le aree dove sono previsti interventi di riorganizzazione dei tessuti attraverso specifici strumenti urbanistici attuativi;	- Ricomposizione urbana;

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

a) ZONA D a prevalente destinazione produttiva e terziaria

TIPOLOGIA DI ZONA	SOTTOZONE
- comprende le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate a prevalente destinazione produttiva di tipo artigianale, commerciale, direzionale e turistico ricettivo;	- D1 – artigianale esistente; - D2 – commerciale esistente; - D3 - direzionale - espositivo; - D4 - servizi privati e sociosanitari di interesse pubblico; - D5 - turistico-alberghiera;

b) ZONA F attrezzature pubbliche territoriali

TIPOLOGIA DI ZONA	SOTTOZONE
- parti di territorio destinate ad attrezzature di interesse generale;	- F1 - zone per attrezzature sportive; - F2 - parco urbano della zona retrodunale; - F3 - parco urbano e per servizi della Via Vico; - F4 - servizi e attrezzature di interesse pubblico; - F5 - zona cimiteriale; - F6 - zona arenili; - F7 - strade di progetto e allargamenti stradali;

c) ZONA G urbana per servizi pubblici

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

d) zona H a verde privato

TIPOLOGIA DI ZONA	SOTTOZONE
- comprende le aree di uso privato;	- H1 - attrezzature sportive e ricreative private; - H2 - giardini, resedi, corti e parchi privati, area pertinenziali in genere; - H3 - giardini storici e parchi di valore ambientale; - H4 - aree espositive e depositi a cielo aperto;

e) zona I tutela dell'ambiente

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

TITOLO V
DISCIPLINA DEL CENTRO EDIFICATO

ART. 9
DISCIPLINA DEGLI IMMOBILI "A"

1. Salvo diverse prescrizioni stabilite per le singole categorie di intervento, purché siano compatibili con i caratteri tipologici degli edifici e non comportino trasformazioni in contrasto con le presenti norme, negli edifici della categoria A di antica formazione di cui al precedente Art. 8, sono previste le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) sugli edifici a prevalente destinazione residenziale fuori dal perimetro del centro di antica formazione (utoe 1) è ammessa la destinazione A/0, A/10, B4 al piano terra, B6, C3;
 - b) sugli edifici a prevalente o esclusiva destinazione non residenziale, fuori dal perimetro del centro di antica formazione (utoe 1) è previsto il mantenimento delle attuali destinazioni nonché quelle di cui alla successiva lettera c) purché compatibili con i caratteri architettonici e distributivi dell'edificio;
 - c) sugli edifici all'interno del perimetro del centro di antica formazione è prevista la destinazione: A/0; A/10; B/1; B/2; B/4; B/5; B/6; C/1a; C/1b; C/2 limitatamente al piano terra (salvo nei casi di sopraelevazione); C/3 limitatamente al piano terra (salvo nei casi di sopraelevazione); C/4; C/6 limitatamente al piano terra (ad esclusione di silos); D/2; D/3 (con esclusione delle discoteche e sale da ballo); D/4; D/5; D/6; E/3; E/7; E/9. E' ammesso il passaggio dalla categoria abitativa alle altre destinazioni d'uso (fatti salvi i requisiti igienici e il rispetto delle superfici minime previste per destinazione d'uso dalle presenti norme e dai regolamenti comunali e leggi specifiche) e non viceversa.
2. La destinazione abitativa di unità immobiliari non residenziali è consentita al solo scopo di ripristinare la tipologia e consistenza originaria purché gli alloggi abbiano una Sul non inferiore a mq. 80 o per annessi alla residenza spazi destinati ad altri usi senza aumentare il numero delle abitazioni.
- 2 BIS è altresì ammessa per le unità immobiliari di categoria e) "commerciale piccola distribuzione" la funzione A/10 "uffici e studi privati" fermo restando l'impossibilità di acquisire la destinazione residenziale;
3. E' ammessa la destinazione d'uso non residenziale ai piani superiori purché essa sia funzionalmente connessa all'attività svolta al piano terra fatto salvo quanto previsto nei casi di sopraelevazione e le eventuali limitazioni previste dal Regolamento di Polizia Urbana e dal piano di classificazione acustica in ordine alle attività nocive e rumorose.
4. Ogni intervento è subordinato alla presentazione di un progetto, corredato da analisi storico-critiche degli edifici, degli spazi aperti, degli elementi architettonici di arredo e, quando esistente, del giardino e del patrimonio arboreo.
5. Sugli edifici di categoria A di antica formazione di cui al precedente Art. 8 sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione fisica:
 - a) SOTTOCATEGORIA A1 - manutenzione qualitativa (Art. 5, fino al restauro scientifico);
 - b) SOTTOCATEGORIA A2 - manutenzione qualitativa (Art. 5, fino al restauro e risanamento conservativo di tipo A);

- c) SOTTOCATEGORIA A3 - manutenzione qualitativa (Art. 5);
- d) SOTTOCATEGORIA A4 - manutenzione qualitativa (Art. 5);
 - adeguamento (Art. 6 lettera a);
 - trasformazione (Art. 6 lettera b);

ART. 10
DISCIPLINA DEGLI IMMOBILI "B"

1. Salvo diverse prescrizioni stabilite per le singole sottocategorie, purché siano compatibili con i caratteri tipologici degli edifici e non comportino trasformazioni in contrasto con le presenti norme, sugli immobili della sottocategoria B di cui al precedente Art. 8, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) salvo i casi espressamente previsti dal Regolamento Urbanistico sono consentite le destinazioni A/0; A/10; B/1; B/2; B/4; B/5; B/6; C/1a; C/1b; C/2 limitatamente al piano terra; C/3 limitatamente al piano terra; C/4; C/6 limitatamente al piano terra (ad esclusione di silos); D/2; D/3 (con esclusione delle discoteche e sale da ballo); D/4; D/5; D/6; E/1; E/3; E/7; E/9;
 - b) su tutti gli immobili è ammesso il passaggio dalla categoria abitativa alle altre destinazioni d'uso (fatti salvi i requisiti igienici e il rispetto delle superfici minime previste per destinazione d'uso dalle presenti norme e dai regolamenti comunali e leggi specifiche) e non viceversa.
2. La destinazione abitativa di unità immobiliari non residenziali è consentita al solo scopo di ripristinare la tipologia e consistenza originaria purché gli alloggi abbiano una Sul non inferiore a mq. 80 o per annessare alla residenza spazi destinati ad altri usi senza aumentare il numero delle abitazioni.
- 2 BIS è altresì ammessa per le unità immobiliari di categoria e) "commerciale piccola distribuzione" la funzione A/10 "uffici e studi privati" fermo restando l'impossibilità di acquisire la destinazione residenziale;
3. E' ammessa la destinazione d'uso non residenziale ai piani superiori purché essa sia funzionalmente connessa all'attività svolta al piano terra fatto salvo quanto previsto nei casi di sopraelevazione e le eventuali limitazioni previste dal Regolamento di Polizia Urbana e al piano di classificazione acustica in ordine alle attività nocive e rumorose.
4. Gli interventi ammessi per gli edifici B di recente formazione e nella nuova costruzione di cui al precedente Art. 8 lettera b) sono:
 - a) SOTTOCATEGORIA B0 - manutenzione qualitativa (Art. 5 fino al risanamento conservativo di tipo A);
 - b) SOTTOCATEGORIA B1 - manutenzione qualitativa (Art. 5);
 - c) SOTTOCATEGORIA B2 - manutenzione qualitativa (Art. 5);
 - adeguamento (Art. 6 lettera a);
 - trasformazione (Art. 6 lettera b);
 - demolizione e ricostruzione fedele (Art. 6 lettera c);
 - sopraelevazione (Art. 7 lettera a);
 - demolizione e ricostruzione (Art. 7 lettera b);
 - d) SOTTOCATEGORIA B3 - manutenzione qualitativa (Art. 5);
 - sostituzione (Art. 7 lettera c);
 - e) SOTTOCATEGORIA B4 - nuova costruzione (art. 7 lettera d);
 - f) SOTTOCATEGORIA B5 - nuova costruzione convenzionata (art. 7 lettera e).

ART. 11
DISCIPLINA DEGLI AMBITI

1. Gli ambiti sono aree a prevalente destinazione residenziale comprese all'interno della zona omogenea B così come definita al comma quinto del precedente Art. 2, per le quali sono previsti interventi nel rispetto dell'Art. 17 del P.S.
2. All'interno di tali zone è ammessa la destinazione A/0 e A/10. Limitatamente all'ambito della città costiera sono ammessi gli usi previsti al primo comma del precedente Art. 10.
3. L'Ambito A della zona di Roma Imperiale e costiero comprende l'ambito di Roma Imperiale e della città costiera. Il R.U. disciplina gli immobili secondo le categorie di intervento di cui ai precedenti Art.li 5, 6 e 7 limitatamente alle lettere a), b), ad esclusione degli alberghi per i quali si applicano gli interventi della sottocategoria D5 di cui al successivo Art. 13.
4. L'Ambito B delle zone residenziali di tamponamento comprende gli ambiti di tamponamento / lotti interclusi. In tali ambiti il R.U. disciplina gli immobili secondo le categorie di intervento di cui ai precedenti Art.li 5, 6 e 7 limitatamente alle lettere a) e b).
5. L'Ambito C della zona edificata con progetto urbanistico unitario e/o convenzionato individua ambiti autonomi con edificazione di edilizia residenziale convenzionata basata su criteri lottizzativi e/o regolari e gli interventi realizzati attraverso concessione edilizia convenzionata e/o Programmi Integrati di Intervento che hanno raggiunto una forma urbanisticamente compiuta. In tali zone è ammessa la manutenzione qualitativa (Art. 5) e la ristrutturazione edilizia di tipo b) e c) del precedente Art. 6. Gli interventi realizzati a seguito di convenzione con il Comune conservano la loro efficacia limitatamente agli indici di edificabilità prevista all'interno delle aree private di concentrazione dell'edificato.

ART. 12

Eliminato a seguito approvazione variante al R.U del C.C.n.19 del 07/04/2010

ART. 13
DISCIPLINA DELLA ZONA "D" PRODUTTIVA E TERZIARIA

1. In rapporto alla morfologia, alle destinazioni d'uso ammesse e alle modalità di intervento previste, il regolamento urbanistico individua le Zone "D", a prevalente destinazione produttiva e terziaria.
2. Sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum" per adeguamento alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro richiesti dagli Enti di controllo. In attesa della formazione del Piano d'Area, allo scopo di migliorare la funzionalità produttiva delle attività economiche esistenti all'interno della Utoe A15, è sempre consentita la loro rilocalizzazione all'interno della stessa Utoe purché essa interessi edifici con tipologia architettonica compatibile ad ospitare le nuove funzioni; tale possibilità è esclusa per le attività commerciali alimentari di media distribuzione per le quali, nel caso di rilocalizzazione, il RU prevede specifiche norme di intervento.
3. Gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso previste per le singole sottozone di cui al punto 3, del precedente art. 8 lettera a) sono:

SOTTOZONA D1: - manutenzione qualitativa (Art. 5);
- trasformazione (Art. 6 lettera b);
- ristrutturazione urbanistica (Art. 7 lettera b) a parità di Sul);
- sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio dell'attività produttiva, fino ad un massimo del 30% della Sul, nonché la costruzione dell'alloggio di custodia per una Sul massima di mq. 100;
- nel caso l'attività artigianale sia all'interno di un edificio in cui sono presenti altre attività produttive (commerciali, direzionali, espositive) la costruzione dell'alloggio di custodia può essere realizzato all'interno della stessa unità immobiliare anche in luogo non direttamente collegato all'attività artigianale, In tal caso deve essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con impegno a non modificarne la destinazione d'uso e a non alienare l'alloggio di custodia separatamente dalla attività artigianale;
- le destinazioni d'uso ammesse sono: C/3 C/6 e D/7. Non sono ammesse attività inquinanti e rumorose e le segherie dei materiali lapidei.

SOTTOZONA D2: - manutenzione qualitativa (Art. 5);
- trasformazione (Art. 6 lettera b);
- ristrutturazione urbanistica (Art. 7 lettera b) a parità di Sul);
- le destinazioni d'uso ammesse sono: D/8A.

SOTTOZONA D3: - manutenzione qualitativa (Art. 5);
- trasformazione (Art. 6 lettera b);
- ristrutturazione urbanistica (Art. 7 lettera b) a parità di Sul);
- le destinazioni d'uso ammesse sono: D/8B per le attività esistenti lungo la Via Vico; C/6 D/5 D/8B nelle altre zone;
- nell'edificio denominato "ex concessionaria Fiat" può essere ammessa anche la destinazione commerciale non alimentare

comprensiva dei servizi accessori e quella D/6 previa presentazione di un atto unilaterale d'obbligo attraverso il quale il privato si impegna a non frazionare l'immobile che deve conservare la propria unitarietà proprietaria e gestionale. In relazione alla più vantaggiosa previsione urbanistica in termini di destinazione d'uso dell'immobile, il proprietario si impegna alla cessione gratuita a favore del Comune di Forte dei Marmi di due fondi commerciali in località Vittoria Apuana, Piazza H. Moore, come da atto di impegno presentato in data 08/08/06 prot. N° 21480.

SOTTOZONA D4: - manutenzione qualitativa (Art. 5);

- trasformazione (Art. 6 lettera b);

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

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

- nell'area dell'ospedale S. Camillo individuata con apposito simbolo nella tavola del Regolamento Urbanistico, l'intervento edilizio sarà commisurato alle effettive esigenze tenendo conto delle leggi statali e regionali in materia, da approvare da parte del Consiglio Comunale. E' inoltre consentito realizzare un sottopasso privato su Via Bandini Rosseti per collegare le proprietà della casa di cura S. Camillo;

SOTTOZONA D5:- destinazione d'uso ammessa: D/2 e B/1 (escluso case parcheggio);

1) interventi di carattere generale validi per tutte le strutture:

- sono consentiti volumi interrati con altezza fuori terra non superiore a cm. 100 misurati dalla quota 0 (zero) del terreno al piano di calpestio del solaio del piano terra e, comunque, non superiore alla quota del piano terra del fabbricato, da destinare a servizi collettivi, servizi tecnici, guardaroba, magazzini, servizi per il personale e parcheggi, con possibilità di estendere tali spazi oltre i confini dei muri perimetrali purché sia mantenuta una distanza dai confini di proprietà, dalle strade pubbliche e private d'uso pubblico di almeno ml. 2,00 e venga rispettato un indice di permeabilità almeno del 25% e di superficie non superiore al doppio della superficie coperta;

- la costruzione e/o adeguamento degli impianti tecnologici alle normative di sicurezza ed all'eliminazione delle barriere architettoniche, compreso la realizzazione di eventuali manufatti da destinare a volume tecnico di altezza non superiore a cm. 80 nel rispetto dell'indice di permeabilità di cui sopra;

- la costruzione e/o adeguamento di impianti tecnologici, nonché la chiusura temporanea, nel periodo da ottobre ad aprile, di piscine attraverso strutture precarie di facile rimozione;

- l'utilizzazione dell'eventuale copertura piana come terrazza praticabile anche ai fini dell'esercizio di attività ludiche (es.

fitness), servizio bar, servizio roof-garden, ecc.. In tal senso è ammessa la costruzione di nuovi volumi da destinare a servizi purché non occupino più di 1/5 della superficie calpestabile del tetto, siano collocati sempre nella parte più arretrata dell'edificio e non prospettino su strade e spazi pubblici. Ai fini dell'esercizio delle attività sopra descritte è inoltre consentito realizzare pergolati;

- allo scopo di ampliare le aree da destinare a parcheggio e per servizi ricreativi all'aria aperta quali tennis, giardini attrezzati e piscine, è consentito utilizzare aree libere, purché poste nel raggio max. di ml. 300 dalla struttura. Nel caso tali aree siano classificate G2 o G3 il loro utilizzo è consentito solo in regime convenzionato con il Comune ai sensi del comma secondo del successivo Art. 14, al fine di garantirne la fruizione pubblica. E' esclusa la possibilità di utilizzare tali pertinenze per la realizzazione dell'alloggio del custode;

- ogni intervento edilizio deve essere corredato di progetto di sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi del successivo Art. 18. Nella sistemazione delle aree scoperte sono ammesse zone per il gioco all'aria aperta (tennis, piscina, ecc.);

- ogni intervento deve rispettare gli standards per parcheggio di cui al precedente Art. 3;

- nelle zone alberghiere è consentito il mantenimento delle eventuali destinazioni d'uso non alberghiere esistenti;

- la richiesta da parte del privato di un intervento edilizio diverso dalla manutenzione qualitativa di cui al precedente Art. 5 deve essere accompagnato da un Atto d'obbligo ai fini della stipula di una convenzione con il Comune per il vincolo di destinazione alberghiera secondo lo schema approvato dalla Giunta Municipale con deliberazione n. 196 del 24.03.94 e s.m.. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria. Sono fatti salvi gli atti d'obbligo già sottoscritti a partire dal 24/03/94.

2) sugli edifici trasformati in albergo, previo parere preventivo della Commissione Urbanistica che dovrà esprimersi sulla proposta di recupero avanzata dai privati, è consentito il ripristino della originaria destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

- a) sui fabbricati con destinazione originaria residenziale salvo che non si tratti di edificio appartenente alla sottocategoria A2, sono ammessi gli interventi di recupero edilizio fino alla sostituzione edilizia. con possibilità di modificare la tipologia architettonica quando questa sia diversa da quella della villa monofamiliare (fatta esclusione degli immobili posti all'interno dell'Utoe 1 del centro), nei limiti della preesistente Sul e numero di unità abitative originarie. Nel caso di tipologia diversa da quella della villa, è ammessa la destinazione di uso D5, B6 e

C3 limitatamente al piano terra. La destinazione D5, B6 e C3 può variare solo ripristinando la destinazione residenziale senza che vi sia aumento delle unità immobiliari residenziali originarie. La Sul realizzata nel tempo in forza della destinazione alberghiera in aggiunta a quella originaria deve essere demolita. Il privato può proporre al Comune il suo mantenimento che concorre alla determinazione della Sul edificabile ma non a definire il numero delle unità abitative che sono calcolate mantenendo lo stesso numero di quelle originariamente autorizzate, con l'eventuale incremento di un solo altro alloggio nel caso la somma delle Sul da recuperare siano > di mq. 120 oppure l'incremento di due altri alloggi nel caso in cui la somma delle SUL costruite in aggiunte a quella originaria siano maggiori di mq. 500. In tal caso, il proprietario dell'immobile mediante apposito atto unilaterale d'obbligo, può proporre al Comune la stipula di una convenzione da trascriversi a sua cura e spese nei registri immobiliari della competente Conservatoria con la quale, in aggiunta al pagamento dei contributi concessori dovuti per legge, si impegna a concorrere alla realizzazione di opere di urbanizzazione per soddisfare le esigenze di standard urbanistici comunali. La determinazione dell'entità economica delle opere o dei lavori da eseguire direttamente, ovvero del corrispondente importo da versare in denaro, è calcolato sulla base della Sul ristrutturata in eccesso a quella originaria nella misura di € 1.000,00 al mq. di Sul, con adeguamento alla variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo a partire dall'1/9/2006 . Tale importo è aumentato del 50% nel caso in cui venga recuperato un alloggio in più rispetto a quelli originariamente autorizzati oppure del 150% nel caso di recupero di due alloggi in più rispetto a quelli originariamente autorizzati. In alternativa al corrispondente importo da versare in denaro, in relazione alla necessità di colmare le carenze di standards urbanistici nella zona del centro, il Comune può chiedere la cessione di quote di superficie degli immobili in misura non inferiore al 25% della Sul ristrutturata in eccesso a quella originaria;

b) nel caso in cui la destinazione originaria non sia quella residenziale, salvo che non si tratti di edificio appartenente alla sottocategoria A2, è consentito il recupero edilizio dell'immobile con le destinazioni d'uso previste ai precedenti Art.li 9 e 10 con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, con possibilità di modificare la tipologia architettonica purché sia compatibile con il relativo ambito urbano di appartenenza, nei limiti della preesistente Sul. Le unità abitative sono conteggiate sullo stato esistente dell'immobile originario; esse sono quantificate tenendo conto di una Sul minima per unità abitativa di mq. 120 o suo multiplo, o anche inferiore ove ogni unità abitativa coincida con l'intero piano dell'edificio e, comunque, con una

Sul minima di mq. 80. La Sul realizzata in aggiunta a quella originaria deve essere demolita. Il privato può proporre al Comune il suo mantenimento che concorre alla determinazione della Sul edificabile ma non a definire il numero delle unità abitative, con l'eventuale incremento di un solo altro alloggio nel caso la somma delle Sul costruite in aggiunta a quella originaria siano > di mq. 120. In questo caso il proprietario dell'immobile mediante apposito atto unilaterale d'obbligo, può proporre al Comune la stipula di una convenzione da trascriversi a sua cura e spese nei registri immobiliari della competente Conservatoria con la quale, in aggiunta al pagamento dei contributi concessori dovuti per legge, si impegna a concorrere alla realizzazione di opere di urbanizzazione per soddisfare le esigenze di standard urbanistici comunali. La determinazione dell'entità economica delle opere o dei lavori da eseguire direttamente, ovvero del corrispondente importo da versare in denaro, è calcolato sulla Sul ristrutturata in eccesso rispetto a quella che sarebbe stato possibile realizzare dall'applicazione dell'indice di Utoe di cui alla Tabella A allegata alle presenti norme, nella misura di € 1.000 al mq. di Sul, con adeguamento alla variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo a partire dall' 01/09/06 ;

c) tali interventi sono assimilati a Piani di Recupero ai sensi della L.R.1/05 e s.m.i ;

d) in entrambi i casi di cui alle precedenti lettere a) e b) , resta fermo in ossequio all' art.16 del Piano Strutturale, che l'eventuale unità abitativa aggiuntiva potrà essere realizzata solamente previo convenzionamento a garanzia della destinazione a residenza stabile, ovvero previa approvazione di Piano Complesso d'intervento.

3) sugli edifici alberghieri di piccola dimensione con volumetria < di mc. 2.000, previo parere preventivo della Commissione Urbanistica che dovrà esprimersi sulla proposta di recupero avanzata dai privati, sono ammesse le destinazioni d'uso previste alla lettera b) del precedente Art. 10, con le seguenti prescrizioni:

a) interventi fino alla ristrutturazione urbanistica applicando sulla UMI di intervento i parametri previsti per l'utoe di appartenenza di cui alla Tabella A allegata alle presenti norme con proposte di recupero edilizio che tengano conto del contesto urbanistico e ambientale, proponendo soluzioni architettoniche compatibili con il relativo ambito di appartenenza e, cioè, ad esclusione degli immobili posti all'interno dell'Utoe 1 del centro, la villa monofamiliare con destinazione A/0; nel caso di lotti con superficie < di mq. 500 si applicano gli indici per lotti compresi tra mq. 500-900 della allegata Tabella A. Nel caso l'edificio sia classificato A2 su di esso si applica la disciplina della relativa sottocategoria;

b) ad esclusione della utoe 1 del centro, nel caso in cui la Sul esistente sia maggiore di quella risultante dall'applicazione dell'indice di Utoe, la parte eccedente di Sul deve essere demolita. Il proprietario può chiedere il mantenimento della Sul in eccedenza e, in questo caso, il proprietario dell'immobile mediante apposito atto unilaterale d'obbligo, dovrà proporre al Comune la stipula di una convenzione da trascriversi a sua cura e spese nei registri immobiliari della competente Conservatoria con la quale, in aggiunta al pagamento dei contributi concessori dovuti per legge, si impegna a concorrere alla realizzazione di opere di urbanizzazione per soddisfare le esigenze di standard urbanistici comunali. La determinazione dell'entità economica delle opere o dei lavori da eseguire direttamente, ovvero del corrispondente importo da versare in denaro, è calcolato sulla Sul ristrutturata in eccesso rispetto a quella che sarebbe stato possibile realizzare dall'applicazione dell'indice di Utoe di cui alla Tabella A allegata alle presenti norme, nella misura di € 1.000 al mq. di Sul, con adeguamento alla variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo a partire dall' 01/09/06 ;

c) le unità abitative sono calcolate sullo stato esistente dell'immobile oggetto di richiesta del cambio della destinazione d'uso, esse sono quantificate tenendo conto di una Sul minima per unità abitativa di mq. 120 o suo multiplo, o anche inferiore ove ogni unità abitativa coincida con l'intero piano dell'edificio e, comunque, con una Sul minima di mq. 80 e sempre che non sia aumentato il carico insediativo esistente in termini di posti letto. Le pertinenze concorrono alla determinazione della Sul ma non a quello delle unità abitative;

d) rientrano in questa categoria di intervento le attività alberghiere di piccola dimensione non classificate nella tavola del RU in quanto nello stesso edificio sono presenti altre destinazioni d'uso che, nel complesso, sono prevalenti rispetto a quella alberghiera. In questo caso sull'immobile si applica la relativa disciplina di sottocategoria considerando come unità di intervento la parte dell'unità tipologica utilizzata ad albergo, comprendendo tutti i suoi elementi distributivi e funzionali, autonomi rispetto al complesso delle destinazioni d'uso presenti sull'intero edificio. In questo caso il proprietario dell'immobile mediante apposito atto unilaterale d'obbligo, dovrà proporre al Comune la stipula di una convenzione da trascriversi a sua cura e spese nei registri immobiliari della competente Conservatoria con la quale, in aggiunta al pagamento dei contributi concessori dovuti per legge, si impegna a concorrere alla realizzazione di opere di urbanizzazione per soddisfare le esigenze di standard urbanistici comunali. La determinazione dell'entità economica delle opere o dei lavori da eseguire direttamente, ovvero del corrispondente importo da versare in denaro, è calcolato sulla base della Sul ristrutturata in eccesso a quella originaria nella misura di €.1.000 al mq. di Sul, con adeguamento alla

variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo a partire dall' 01/09/06 ;

e) tali interventi sono assimilati a Piani di Recupero ai sensi della L.R.1/05 e s.m.i .

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

- sugli edifici di antica formazione A2 di valore storico architettonico e documentario:

- manutenzione qualitativa;

- il rialzamento del sottotetto per una altezza massima di cm. 100 a condizione che esso venga realizzato nel rispetto dei caratteri architettonici mantenendo inalterati gli elementi decorativi che caratterizzano l'edificio;

- sugli altri edifici:

- la manutenzione qualitativa (Art. 5);

- la trasformazione (Art. 6 lettera b);

- la demolizione con fedele ricostruzione (Art. 6 lettera c);

- l'ampliamento (anche in aderenza a pareti cieche esistenti a confine, limitatamente al tratto orizzontale in comune delle stesse) e la sopraelevazione (nel caso di edifici in aderenza, anche oltre l'altezza del muro di confine) eseguito attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione. Sono ammesse costruzioni sul confine previo accordo fra i proprietari confinanti, mediante atto pubblico registrato e trascritto e mantenere le preesistenti distanze dai confini di proprietà, fatti salvi i minimi previsti dal Codice Civile. Tale intervento quando utilizzato per l'adeguamento funzionale dell'albergo e, cioè, finalizzati all'esecuzione di opere per impianti ed attrezzature di cui alla LR 78/81 di classificazione stellare degli alberghi e successive modifiche ed integrazioni e all'adeguamento igienico, nonché quelle volte a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione dei servizi alberghieri, riguarda:

- le sale comuni (con dimensione minima prevista per alberghi a tre stelle);

- le sale separate per lettura, giochi adulti, sala Tv, sala per le prime colazioni;

- la superficie delle camere ai requisiti minimi previsti per legge;

- i locali-bagno privati al fine di dotare tutte le camere di tale servizio;

- la sala adibita ad uso esclusivo di ristorazione, se già esistente, nella misura massima di mq. 2,2 di superficie lorda per posto letto se in difetto;

- la cucina con relativi spazi tecnici ai minimi previsti dal regolamento di igiene e dalla competente Usl;

- manufatti accessori di servizio agli impianti ludici e/o sportivi purché di Sul non superiore a mq. 30;
- la costruzione di un alloggio per il gestore di Sul max di mq. 120;
- per incentivare gli interventi di adeguamento funzionale e per garantire una migliore economia di gestione, è inoltre ammesso un incremento una tantum della capacità ricettiva esistente, fino ad un massimo di dodici posti letto. Nel calcolo del dimensionamento della capacità ricettiva finale il numero delle camere non può essere superiore a 60 con una superficie utile netta media per camera = < di mq. 32;
- volumi interrati da destinare a servizio della struttura ricettiva;
- realizzazione e/o adeguamento degli impianti tecnologici alle normative di sicurezza ed all'eliminazione delle barriere architettoniche;

5) gli interventi di adeguamento funzionale sono realizzati nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- aumento di un solo piano fuori terra rispetto all'esistente e/o completamento dell'esistente sulla superficie coperta già realizzata e, comunque, senza superare il limite massimo di quattro piani fuori terra (H max. 13,80). Tale intervento, quando interessa L'Ambito A della zona di Roma Imperiale e costiero di cui all'art.11, deve essere realizzato in posizione arretrata rispetto al fronte che prospetta la strada principale e gli altri spazi pubblici;
 - per gli edifici esistenti con altezza e numero piani superiori a quelli indicati al precedente punto, l'adeguamento funzionale è ammesso su tutta l'estensione dei piani;
 - è sempre ammesso il rialzamento dell'eventuale mansarda, abitata in base ad idoneo titolo autorizzativo, alle misure minime previste dal Regolamento di Igiene. Nel caso di mansarda o di ultimo piano arretrato rispetto al corpo di fabbrica principale è consentito, rispettivamente, il rialzamento o l'ampliamento, sull'orma dei muri perimetrali del piano sottostante;
 - rapporto di copertura:
 - <= al 25% nel sistema insediativo n.7 (città di roma imperiale - tav.19 P.S)
 - <= al 60% nei sistemi insediativi n.1-3 (nucleo storico e città costiera - tav.19 P.S)
 - <= al 40% negli altri sistemi insediativi (tav.19 P.S)
 - nel caso di Rc esistente superiore a quanto sopra gli interventi potranno rimanere nel Rc preesistente;
- l'intervento di adeguamento funzionale è consentito mantenendo le preesistenti distanze da strade e confini di proprietà, fatti salvi i minimi previsti dal Codice Civile e, comunque, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate ai sensi del citato DM 1444/68.

6) La sostituzione edilizia è ammessa purché attraverso il nuovo intervento si vada ad un miglioramento rispetto al contesto urbanistico e ambientale di appartenenza. Essa prevede la riorganizzazione distributiva, funzionale e planivolumetrica dell'immobile alberghiero, anche attraverso opere di ampliamento, sopraelevazione, parziale o totale demolizione e ricostruzione, diversi da quelli dell'adeguamento funzionale descritti al precedente paragrafo, nel rispetto dei seguenti indici urbanistici ed edilizi:

UTOE	UF	RC	H MAX ML	SUL MAX	N. PIANI FUORI TERRA
4	0,6	25%	13,80	6.500	4

La superficie utile netta media sul totale delle camere previste dovrà essere = < di mq. 32. Nel caso di recupero di edificio esistente l'intervento di sostituzione edilizia può essere realizzato mantenendo il volume e l'altezza massima preesistente, con un numero di piani fuori terra pari a quelli risultanti dalla divisione dell'altezza massima per i minimi di altezza previsti dal Regolamento di Igiene del Comune.

7) Nell'intervento di sostituzione edilizia, nel caso in cui l'intervento di recupero sull'immobile alberghiero preveda una Sul e/o una altezza maggiore di quella prevista al precedente punto sei, la deroga alle distanze dai confini, il recupero di edifici storici con modalità differenti da quelle stabilite dalle presenti norme, il proprietario dell'immobile o l'avente titolo può richiedere al Comune l'approvazione di uno specifico piano di recupero da approvarsi secondo le procedure previste dalle leggi vigenti. Gli elaborati del Piano di Recupero sono:

a) individuazione della zona interessata a Piano di Recupero e della Unità minima di intervento;

b) stato attuale:

- ubicazione dell'immobile nel contesto urbanistico di appartenenza con profilo della sezione di insieme;
- rilievo dell'area con collocazione dell'edificio principale, delle relative pertinenze, con tabella riassuntiva dei principali dati urbanistici ed edilizi (Superficie del terreno, Superficie coperta, N. piani, Sul, ecc.). Nel caso di un'area di valore ambientale (sottocategoria H3) il rilievo deve essere eseguito secondo le modalità previste per tale sottocategoria (Art. 18 comma secondo) ai fini del progetto di sistemazione ambientale;
- piante, prospetti e sezione;
- sugli edifici di valore storico e/o documentario (sottocategoria A1, A2 e B0) sulla base di un approfondito rilievo storico-critico dell'immobile, qualora venissero messe in evidenza carenze di conoscenza o di giudizio imputabili

agli studi del RU, potrà essere applicata una diversa modalità operativa per la parte di edificio interessata, rivedendo in tal senso la categoria di intervento assegnata dal RU. Le analisi storico-critiche di dettaglio eseguite dagli operatori al fine di rivedere la classificazione dovranno comprendere adeguata documentazione fotografica relativa ai prospetti dell'edificio e degli ambienti interni principali (vano scala, parti comuni dell'edificio), nonché di dettaglio in riferimento a particolari architettonici e decorativi;

c) stato di progetto:

- ubicazione dell'immobile nel contesto urbanistico di appartenenza con profilo della sezione di insieme;
- sistemazione ambientale;
- piante, prospetti e sezioni;
- relazione descrittiva dell'intervento allegata l'indicazione delle quantità edilizie esistenti e di progetto, la verifica degli standards per parcheggi, legge 13/89 e s.m., ecc;
- schema di atto d'obbligo ai fini della stipula della convenzione per il vincolo alberghiero.

I Piani di recupero potranno inoltre dettare norme generali e/o particolari riguardanti l'ulteriore ampliamento funzionale delle strutture alberghiere esistenti che utilizzino tecnologie nel rispetto e garanzia dell'autonomia energetica dell'insediamento turistico ricettivo così come disposto dal Piano Strutturale.

8) nella tavola del R.U. sono individuate con apposito simbolo grafico le zone di recupero del patrimonio edilizio alberghiero per le quali sono previste specifiche schede-norma di cui all'Allegato E delle Nta del R.U. di cui alla Delibera del C.C. 74 del 27/07/05.

ART. 14
ZONA "F" ATTREZZATURE PUBBLICHE TERRITORIALI

1. Comprende tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, o attuate dai privati purché in regime di convenzione con il Comune al fine di garantirne la destinazione pubblicistica, ad esclusione degli immobili esistenti con le relative pertinenze.
2. Nell'attuazione degli interventi dovrà essere salvaguardata la esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazioni a verde. Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche.
3. Le destinazioni d'uso previste per le singole sottozone di cui al punto 3. del precedente Art. 8 lettera b) sono:

SOTTOZONA F1 - comprende le aree destinate ad Impianti Sportivi (destinazione C/4);

- indici urbanistico edilizi per gli impianti coperti:

- $U_f = 0,5$;

- almeno il 30% dell'intera superficie dovrà essere sistemato a verde (a prato e con alberature);

- indici urbanistico edilizi per gli impianti scoperti:

- $U_f = 0,05$;

- le aree libere dovranno essere sistemate a verde con alberature;

SOTTOZONA F2 - comprende le aree destinate a parco urbano-territoriale della zona retrodunale per la quale si applicano le disposizioni di cui all' art.9 lettera g) del Piano strutturale . E' inoltre previsto:

- l'incremento delle parti arborate attraverso opere di rimboschimento;

- la sistemazione all'interno di sentieri pedonali e ciclabili con annessi di servizio quali chioschi per ristoro, servizi igienici e deposito attrezzi;

- la realizzazione di parcheggi alberati per i quali non è consentito l'uso del manto bitumoso ;

SOTTOZONA F3 - comprende le aree destinate a parco urbano-territoriale della zona di Via Vico per i quali si applicano le disposizioni previsti agli artt. 11 e 16 del Piano Strutturale. E' demandata ad un futuro piano attuativo di iniziativa pubblica o privata l'attuazione del parco territoriale nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 16 del P.S. Nelle more del piano attuativo sono consentiti:

- destinazioni espositive di piante per l'arredo dei giardini, dei lavorati artistici della ceramica, delle terrecotte e del marmo.

- interventi fino all'Art. 6 compreso. In ogni caso non sono ammesse nuove costruzioni di alcun tipo;

- la realizzazione degli interventi sopra descritti prevede la stipula di una convenzione per la cessione gratuita al Comune

- del fronte prospiciente la Via Vico per una profondità di ml. 7,0 al fine di consentire la realizzazione di una nuova pista ciclabile.
- SOTTOZONA F4
- comprende le aree destinate a servizi e attrezzature di interesse pubblico;
 - gli interventi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature saranno commisurati alle effettive esigenze, tenendo conto delle Leggi Statali e Regionali in materia, fatte salve le prescrizioni sulle specifiche destinazioni d'uso, per gli immobili compresi tra la via Spinetti, Viale Carducci, Via IV novembre, come meglio individuata nella tavola unica del R.U con apposito simbolo grafico, si applicano le disposizioni di cui all'allegato E punto 9;
 - le destinazioni d'uso attualmente previste sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del regolamento urbanistico. Per ognuna di esse sono previsti i seguenti tipi di intervento:
- ISTRUZIONE SUPERIORE (destinazione B5):
- si applicano le norme nazionali in materia di edilizia scolastica;
- UFFICI PUBBLICI (destinazione B4)
- sugli edifici non vincolati e per le nuove costruzioni l'Uf max prevista è di 0,6 mq/mq.; H max ml. 10,00;
- ATTREZZATURE SOCIALI E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO (destinazione B/1):
- sono realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO (destinazione D/3):
- sono realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia;
 - per i cinematografi esistenti gli interventi sono commisurati alle esigenze di adeguamento delle strutture oltre che alle norme di sicurezza e di igiene, nonché per l'eventuale dimensionamento della capienza di posti per gli spettatori. Tale intervento quando comprende la realizzazione di nuove opere edilizie con aumento della Sul esistente è equiparato a piano attuativo da approvare ai sensi di legge; per gli immobili compresi tra la via Spinetti, viale Carducci, via IV novembre, come meglio individuata nella tavola unica del R.U con apposito simbolo grafico, si applicano le disposizioni di cui all'allegato E punto 9.
- ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (destinazione E/3):
- sono realizzate nel rispetto delle norme vigenti in materia;
 - indici urbanistico edilizi per gli impianti coperti:
 - Uf = 0,5;
 - almeno il 30% dell'intera superficie dovrà essere sistemato a verde (a prato e con alberature);
 - indici urbanistico edilizi per gli impianti scoperti:
 - Uf = 0,05;
 - le aree libere dovranno essere sistemate a verde con alberature;
- SPETTACOLI VIAGGIANTI E PROTEZIONE CIVILE (destinazione G/3):
- tale area dovrà essere dotata di adeguati spazi per parcheggio nonché dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi;

- la gestione delle attività espositive all'aperto può essere concessa dal Comune ai privati con apposita convenzione. Con lo stesso atto dovrà essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere;

MERCATO COPERTO:

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

SOTTOZONA F5 - comprende la zona cimiteriale nella quale sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria;

SOTTOZONA F6 - comprende la zona demaniale degli arenili nella quale è vige il Piano di settore Del. C.C. n° 36 del 13/05/2002 e successive modifiche e integrazioni;

SOTTOZONA F7 - comprende le aree destinate a viabilità per le quali sono previsti i seguenti tipi di intervento:

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

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

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

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

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

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

PISTE CICLABILI - si applicano le norme previste dalla vigente legislazione in materia.

ART. 15
ZONA "G" PER SERVIZI PUBBLICI

1. Comprende le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di quartiere. Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, o attuate da privati in regime di convenzione con il Comune.
2. Nell'attuazione degli interventi dovrà essere salvaguardata la esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazioni a verde, garantendo le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione di alberi e cespugli con essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche.
3. Le destinazioni d'uso previste per le singole sottozone di cui al punto 3. del precedente Art. 8 lettera c) sono:

SOTTOZONA G1 - comprende le aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico;

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

UFFICI PUBBLICI (destinazione B4):

- sugli edifici non vincolati e per le nuove costruzioni l'Uf max prevista è di 0,6 mq/mq.; H max ml. 8,00;
- per il fabbricato sede della Croce Verde gli interventi potranno in parte interessare anche il sistema delle facciate, purché siano mantenute le caratteristiche architettoniche generali dell'edificio sul fronte strada. Nelle aree libere sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti per realizzare maggiori spazi a servizio del fabbricato principale, costruiti anche a filo strada e a confine con il verde pubblico a condizione che tutto sia vincolato ai servizi assistenziali e/o sociosanitari;
- nel centro di quartiere di Via dell'Acqua, di Via Giglioli e di Vaiana, è prevista la costruzione di edifici polivalenti con attrezzature commerciali al minuto per una superficie pari al 50% della Sul complessiva, da destinare ad attività già esistenti da ricollocare. La gestione delle attività commerciali può essere concessa dal Comune ai privati con apposita convenzione; con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere;
- una porzione del nuovo manufatto previsto in adiacenza del parco pubblico di Via Pascoli potrà essere adibito a servizio di biglietteria della stazione di sosta degli autobus;

- per l'immobile di proprietà comunale in Piazza H. Moore in Vittoria Apuana è consentita la sopraelevazione di un piano della parte di edificio ad un piano;

ATTREZZATURE RELIGIOSE (destinazione E/7):

- sono realizzate nel rispetto delle norme vigenti in materia;

- sono comprese anche le attività integrative di carattere ricreativo, sportivo, didattico, culturale e sociale;

ATTREZZATURE CULTURALI (destinazione B/6 E D/3 ESCLUSO I LOCALI DA BALLO E DISCOTECHE):

- sono realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia.

SOTTOZONA G2 - comprende le aree destinate a verde attrezzato (destinazione G/1);

- nella sistemazione di tali aree si dovrà tenere conto degli elementi di arredo urbano quali: pavimentazioni, alberature, illuminazione, panchine, aiuole, recinzione ed ogni altro elemento che possa contribuire alla caratterizzazione dello spazio urbano;

- nelle aree di verde attrezzato sono ammesse anche attrezzature per il gioco libero (pattinaggio, calcetto, bocce, minigolf, ecc.);

- è ammessa la costruzione di un padiglione/chiosco (1 piano fuori terra H. ml. 3,50; Sc. = mq. 50) in struttura leggera con materiale di tipo tradizionale. Gli edifici esistenti dovranno adeguarsi alla nuova tipologia con possibilità di adeguare la Sul esistente con un incremento max. del 10% ai fini dell'adeguamento dei servizi igienici;

- per le attività realizzate in regime di convenzione con il Comune in aree con superficie $\geq$ a mq. 5.000 (è ammessa una tolleranza del 3%) è ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode di Sul lorda non superiore a mq. 150 attraverso la presentazione di un progetto unitario che interessi l'area sportiva interessata dall'intervento. In caso di presenza sul lotto di edificio/i esistente con destinazione residenziale debitamente autorizzato, la costruzione dell'alloggio per il custode è ammessa previa demolizione di tutti i manufatti esistenti e loro ricostruzione a parità di Sul nel caso questa risulti $>$ di mq. 150;

- sono ammesse sulle aree pubbliche manifestazioni e mercati ;

- nelle piazze e aree pubbliche classificare AS nel Piano di classificazione acustica, sono ammessi spettacoli pubblici a carattere temporaneo.

SOTTOZONA G3 - ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO (destinazione B5) - si applicano le norme nazionali in materia di edilizia scolastica;

SOTTOZONA G4 - comprende le aree destinate a parcheggi pubblici (destinazione G/6) i quali dovranno essere realizzati secondo i seguenti criteri:

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

4. STANDARD

1. La destinazione vincolante a standard, attribuita dal presente regolamento urbanistico a immobili determinati, è riferita ai seguenti raggruppamenti di utilizzazioni:
 - Attrezzature di interesse comune
 - Impianti Scolastici
 - Verde pubblico e attrezzato
 - Parcheggi Pubblici
2. Degli immobili a cui sono attribuite destinazioni vincolanti a standard sono ammissibili tutte le trasformazioni disciplinate dal presente regolamento urbanistico relativamente alla utoe o alle invarianti strutturali entro le quali sono eventualmente ricompresi gli immobili interessati. Sono ammissibili gli interventi di:
 - Manutenzione straordinaria,
 - Restauro e risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione edilizia;nonché, subordinatamente all'approvazione dei rispettivi progetti da parte del Consiglio Comunale, gli interventi di:
 - Demolizione e ricostruzione;
 - Ampliamento,
 - nuova edificazione.
3. In ogni caso la specifica destinazione d'uso degli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1 è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale, assicurando un sostanziale rispetto delle quantità di dotazioni stabilite dalle vigenti disposizioni per i diversi raggruppamenti di utilizzazioni di cui al comma 1.

ART. 16
ZONE "H" VERDE PRIVATO

1. Tali zone comprendono le aree di uso privato destinate ad attrezzature sportive e ricreative, i giardini ed i parchi di pertinenza degli edifici.
2. Le destinazioni d'uso previste per le singole sottozone di cui al punto 3. del precedente Art. 8 lettera d) sono:
 - a) SOTTOZONA H1 - comprende le aree destinate a impianti sportivi o ricreativi di carattere privato ad uso pubblico, coi relativi servizi. Sono esclusi impianti per l'esercizio di sport ed ogni altro tipo di attività che possa produrre inquinamento acustico ed atmosferico e la porzione di area facente parte del campo da golf per la quale continuano a valere le disposizioni vigenti;
 - in tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto salvo diversa prescrizione grafica con i seguenti indici:
 - $U_f = 0,5$ mq/mq calcolato sull'area dell'insediamento;
 - distanza minima dai confini = ml.5,00;
 - ai fini del calcolo della Superficie utile lorda non sono computate coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione quali palloni pressostatici e strutture geodetiche e similari, soggette a concessione onerosa;
 - nei parcheggi le superfici destinate alla manovra e alla sosta dei veicoli dovranno avere una superficie filtrante del terreno non inferiore al 50%;
 - il progetto dovrà prevedere la sistemazione a verde alberato di tutte le aree libere da impianti fissi con un minimo pari al 20% dell'area di intervento;
 - su lotti di superficie $>$ di mq. 5.000 (è ammessa una tolleranza del 3%) sono consentiti pubblici esercizi, attività ricreative e un manufatto per il personale di sorveglianza con superficie utile lorda non superiore a mq.150, attraverso la stipula con il Comune di un atto unilaterale d'obbligo trascritto nella competente conservatoria dei registri immobiliari del Comune a cura del richiedente, con il quale il fabbricato risulti una pertinenza dell'intero complesso sportivo;
 - per le aree di insediamento comprese all'interno dell'UTOE 4 con dimensione $>$ di HA 1,0 sono inoltre ammessi edifici quali circoli, club-house e strutture ricettive di tipo alberghiero (D/2) purché collegate all'esercizio dell'attività sportiva. In questo ultimo caso si applicano gli indici previsti per la sottozona D5 di cui al precedente Art. 13, sesto comma, con una S_{ul} massima di mq. 1.800 e H massima 3 piani (ml. 11,0). Per realizzare questo tipo di intervento il soggetto attuatore deve presentare al Comune un preventivo atto d'obbligo con il quale si impegna a sottoscrivere apposita convenzione ai fini del vincolo di destinazione dell'immobile

con le clausole previste nello schema di convenzione tipo per il vincolo alberghiero in caso di dismissione dell'immobile (non frazionamento immobiliare, ripristino, ecc.) allegata alla presente norma.

- b) SOTTOZONA H2 - rientrano in tale sottozona le aree a giardino, i resedi, gli orti, le corti ed i parchi privati sulla quale si applicano le disposizioni previste al successivo Art. 18 e 19. Nel caso di una UMI autonoma classificata H2 in cui sia presente un manufatto, su di esso sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti Art.li 5, 6 e la demolizione con ricostruzione anche con diversa ubicazione sul lotto, la ricostruzione può essere eseguita anche utilizzando materiali diversi da quelli esistenti a parità di sul esistente più eventuale adeguamento, con possibilità del cambio della destinazione d'uso a scopo residenziale, purché abbia una Sul minima mq. 40;
- nell'Utoe 1 per le attività di tipo culturale private, è ammessa l'installazione di manufatti a titolo precario in materiale di tipo tradizionale (legno, ferro, vetro, tessile), temporaneamente chiudibili, da rilasciarsi attraverso convenzione con la quale sono stabiliti i periodi di utilizzazione di tali strutture.
- c) SOTTOZONA H3 - di tale sottozona fanno parte i giardini storici e i parchi di valore ambientale di cui all'art. 17 comma 5° del Piano Strutturale. Tali aree non possono essere frazionate e asservite ad altri immobili ai fini del calcolo degli indici edilizi;
- sulle eventuali dipendenze e manufatti accessori presenti all'interno dell'unità minima di intervento si applicano le disposizioni previste per la precedente sottocategoria H2;
 - gli interventi sui fabbricati esistenti devono essere eseguiti nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali secondo le disposizioni di cui al successivo Art. 18.
- d) SOTTOZONA H4 - in tale sottozona rientrano le aree destinate a spazi espositivi e per deposito di materiali edili a cielo aperto;
- è ammessa la realizzazione di coperture con strutture di materiale leggero aperte su quattro lati, semplicemente appoggiate a terra con opere di ancoraggio.

TITOLO VI
TUTELA DELL'AMBIENTE E VINCOLI

ART. 17
ZONA "I" DI TUTELA DELL'AMBIENTE

1. Tali zone comprendono le aree urbane ed extraurbane di valore paesaggistico ed ambientale da salvaguardare.
2. Gli interventi ammessi per le singole sottozone di cui al punto 3 del precedente Art. 8 lettera e) sono:
 - a) ZONE D'ACQUA (I1) - le zone d'acqua ed i canali sono sottoposti a regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 5 del Piano strutturale;
 - tali zone dovranno mantenere le loro caratteristiche attuali a salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico del territorio. In particolare è vietata la realizzazione di opere di urbanizzazione e reti tecnologiche, l'esecuzione di opere di bonifica, reinterro, di colmate, di scavo di nuovi canali, che non siano inserite in progetti unitari di recupero e di riqualificazione ambientale di iniziativa privata o pubblica, fatti salvi ordinari interventi manutentivi o migliorativi.
 - b) ZONE VERDI DI VALENZA ECOLOGICA (I2) - comprende aree pubbliche o private piantumate e/o da piantumare con funzione ecologica e di protezione;
 - sono previsti interventi di rimboschimento e di sistemazione ambientale ed estetica senza che questi alterino in misura morfologicamente e paesaggisticamente percepibile l'unità paesistica dei luoghi;
 - è consentito il recupero degli edifici esistenti è ammessa la sostituzione edilizia e/o ampliamento fino ad un massimo di mq. 150, senza incremento delle unità abitative , h.max ml. 7,00 – 2 piani fuori terra , distanza minima da strade pubbliche e di uso pubblico e confini di proprietà ml. 5,00”
 - c) AREE DI VALORE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE (I3) - comprendono le aree che costituiscono elemento essenziale per la valorizzazione del paesaggio o dei siti, art.9 comma 1° lettere a) e b) del piano strutturale. E' consentito:
 - il recupero degli edifici esistenti con gli interventi previsti per la sottocategoria di appartenenza, subordinando gli interventi all'esigenza di non alterare l'equilibrio tra resti degli insediamenti e l'ambiente rurale nel quale si trovano;
 - le attività agrituristiche ai sensi delle vigenti leggi;
 - la creazione di strutture per la difesa del suolo, per il ripristino ed il mantenimento dell'assetto idrogeologico, per la valorizzazione delle aree;
 - non sono ammessi interventi di nuova edificazione né opere che alterino in misura morfologicamente e paesaggisticamente percepibile l'unità paesistica dei luoghi.

- d) ZONA AGRICOLA PART-TIME (I4) - zona prevalentemente destinata all'attività agricola di tipo part-time nella quale devono rimanere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la zona in rapporto al contesto paesistico;
- non sono ammesse le attività incompatibili quali: industrie; allevamenti di animali (ad esclusione di quelli di bassa corte per uso personale); depositi di qualsiasi genere e tipo a cielo aperto insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici tranne quelli attinenti le attività di giardinaggio e depositi temporanei di terra e altri elementi vegetali; le attività comunque nocive e pericolose. Sono ammessi: la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica e, in particolare:
 - il recupero degli edifici esistenti legittimamente autorizzati a parità di SUL e di volume per un utilizzo a scopo residenziale, aventi una Sul minima di mq. 60 e costituiti da un unico corpo di fabbrica o, nel caso di più manufatti, una Sul minima di mq. 80;
- E' ammessa la sostituzione edilizia degli edifici residenziali con eventuale aumento della SUL fino a un massimo di mq. 150 a parità di volume preesistente legittimamente autorizzato e senza incremento delle unità immobiliari, in caso di ricostruzione deve rispettare: una H max di ml. 7,0 e N. piani max = 2; una distanza minima da strade e confini di ml. 5,00; con la demolizione di tutti i fabbricati presenti sul lotto e la loro ricostruzione con un numero massimo di due unità abitative;
- e' ammessa l'edificazione ai sensi dell' art.41 comma 7° della L.R.1/05 e s.m.i degli annessi agricoli nel rispetto delle condizioni dell'art. 5 del DPGR n. 5 /R del 9/2/2007, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - lotto edificatorio minimo mq. 2.000 con verifica della UMI;
 - superficie massima mq. 24;
 - H. massima in gronda mq. 2,40;
 - la costruzione deve essere realizzata in materiali tradizionali (legno o muratura con intonaco civili liscio, tetto a capanna con copertura in cotto) ed essere realizzata in un unico vano senza tramezzi interni. Sono esclusi interventi per la costruzione di qualsiasi elemento di arredo quali pergolati, e cantine;
 - le attività agrituristiche ai sensi delle vigenti leggi;
 - la creazione di strutture di supporto alle attività agricole per la vendita di prodotti agroalimentari, per la difesa del suolo, per il ripristino ed il mantenimento dell'assetto idro-geologico, per la valorizzazione degli ambienti, per la rinaturalizzazione di aree, nonché quelli volti alla realizzazione di interventi pubblici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - è ammessa la realizzazione di un deposito comunale a cielo aperto per bombole Gpl in zona distante almeno ml.

1.500 dalle abitazioni, opportunamente recintata con siepe e alberature di filtro d'alto fusto, di superficie massima mq. 200;

- attività sportive e ricreative compatibili (quali attività di maneggio) con edificazioni limitate al rispetto delle normative igienico-sanitarie che non causino anche indirettamente intralcio alla circolazione stradale e/o disturbo alla quiete pubblica;
- le attività agricole ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia;

e) VINCOLI SPECIFICI - fasce di rispetto stradali:

- indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole del regolamento urbanistico, sono dimensionate nel rispetto del D.I. n. 1404 dell'1.4.1968 e dal nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione delle strade urbane ed extraurbane. Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, che hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.I. (anche in relazione alla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980/70) può essere ridotta a m.10,00, previo parere dell'Ufficio Comunale competente;
- nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi:
 - impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale ed in quanto non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 6,00;
 - la costruzione di impianti di distribuzione del carburante e autolavaggio, localizzati, ai sensi dell'Art. 15 del Piano Strutturale lungo la Via di Scorrimento. Per tali impianti dovranno essere rispettate le norme di legge vigenti, il Piano Comunale dei distributori approvato con deliberazione consiliare n° 33/05 e s.m. e, comunque, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - distanze minime di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale ml. 10,00;
 - distanze minime da incroci stradali: ml. 75,00;
 - altezza massima delle strutture: ml. 6,00 con un solo piano;
 - $U_f < 0,10$ mq/mq, salvo pensiline fino a un max di mq. 300 di Superficie coperta;
 - per le stazioni di servizio esistenti ricadenti -anche parzialmente- nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili gli interventi di ristrutturazione nei limiti di distanza minima dai manufatti, di altezza e rapporto di copertura di cui sopra;
 - sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6, ove non in contrasto con norme nazionali o regionali. La parziale demolizione e ricostruzione o la demolizione e fedele ricostruzione è consentita purché la nuova collocazione sul

fondo comporti un allontanamento del fabbricato dalla sede autostradale. Nel caso in cui tale allontanamento comporti il mantenimento dell'edificio all'interno della fascia di rispetto autostradale la parziale demolizione e ricostruzione o la demolizione e fedele ricostruzione è consentita purché sia autorizzata dalle competenti autorità. Se lo spostamento del fabbricato avviene su una porzione di fondo posta oltre il limite della fascia di rispetto autostradale sull'immobile si applica la relativa disciplina di zona;

- elettrodotti:

- nelle aree interessate dal passaggio di elettrodotti si applica una fascia di rispetto misurata a partire dal limite esterno dei cavi, ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23/04/92, art. 5. Le linee con potenze inferiori a 132 kV risulteranno assoggettate alle disposizioni del D.M.LL.PP. del 19/01/91. Per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce sono ammessi gli interventi fino alla Ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6, ove non in contrasto con norme nazionali o regionali;

- cimitero:

- le attrezzature cimiteriali sono disciplinate dalle norme di polizia mortuaria;

- nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale, disciplinata dalla legislazione vigente, è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione salvo parcheggi, verde, opere di urbanizzazione primaria e manufatti stagionali di facile rimozione per la vendita di fiori;

- ai sensi dell'Art. 28 L. 166/2002, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero edilizio, ovvero di manutenzione qualitativa (Art. 5); Ristrutturazione Edilizia (Art. 6 lettera b) e c), nonché di ampliamento una tantum ai fini igienico-funzionali); la demolizione e ricostruzione è ammessa purché la nuova collocazione sul lotto comporti un allontanamento del fabbricato dall'area cimiteriale.

- metanodotto:

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

ART. 18
SALVAGUARDIA DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

1. Ogni progetto edilizio oggetto ad intervento di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione, deve prevedere la sistemazione del giardino, con la rilevazione su apposita planimetria, corredata da documentazione fotografica, delle zone alberate. I progetti dovranno essere muniti delle indicazioni delle specie esistenti e di tutte le opere di sistemazione previste, in particolare:
 - dovranno essere rilevate tutte le piante di alto fusto con circonferenza a ml. 1,00 di altezza dal colletto pari a cm. 60, il loro stato fitosanitario e la stabilità degli individui arborei;
 - dovranno essere conservate le essenze arboree esistenti di alto fusto (pini, lecci, palme). Nelle aree libere dovranno essere poste a dimora nuovi alberi di alto fusto nella misura minima di 2 piante ogni 100 mq di superficie non coperta, oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 mq di superficie non coperta. La scelta delle essenze per le alberature di alto fusto deve avvenire al minimo dell'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Le piante d'alto fusto messe a dimora non devono essere di altezza inferiore a ml. 2-2,50;
 - gli interventi edilizi dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;
2. Gli interventi, anche a carattere manutentorio, nei parchi e nei giardini storici esistenti di valore ambientale, di cui all'art. 17 comma 5° del piano strutturale e riportati nella tavola del regolamento urbanistico con apposita simbologia, devono conservare/ripristinare le originarie caratteristiche. Nel caso in cui un giardino di valore ambientale sia pertinenza di un edificio residenziale o alberghiero interessato da un intervento edilizio, esso deve essere accompagnato da un progetto di riqualificazione/riassetto paesaggistico e ambientale redatto da un tecnico con qualifica di agronomo forestale. Tale progetto deve comprendere:
 - la descrizione del soprassuolo;
 - il rilievo planimetrico del giardino con particolare evidenza delle specie di alto fusto, autoctone e alloctone con rilievo delle circonferenze misurate a ml. 1,00 dal colletto della pianta e delle altezze, nonché le formazioni arbustive di interesse ambientale;
 - il rilievo sommario della proiezione delle chiome a terra per rilevare il grado di copertura arborea;
 - la struttura per età, stadio evolutivo, origine (naturale o artificiale, agamica o da seme);
 - lo stato fitosanitario con l'eventuale esistenza di situazioni patologiche dovute a fattori biotici o fisici;
 - la valutazione della stabilità degli alberi;
 - il progetto di riqualificazione/riassetto paesaggistico-ambientale con descrizione degli interventi sugli alberi esistenti (taglio piante, salvaguardia delle piante di elevato interesse ambientale, consolidamento, operazioni di dendrochirurgia, interventi di potatura, diradamenti, trattamenti fitosanitari, ecc.), ripiantumazioni e nuovi impianti;

- il progetto di riqualificazione/riassetto paesaggistico-ambientale dovrà essere sottoposto al parere del collegio degli esperti ambientali. Il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica, ai fini istruttori, potrà richiedere consulenza tecnica al responsabile dell'Ufficio Ecologia del Comune.
3. Nelle sistemazioni ambientali dei giardini privati edificati sono ammesse:
- la costruzione di tukul o gazebo in forma tonda o a lati uguali inscrivibili in un cerchio di superficie max. mq. 25 e pergolati con copertura in paglia, incannicciato, telo, ecc. di Sul max mq. 25 da utilizzare per il ricovero auto purché, nel complesso, sia rispettato l'indice di permeabilità come previsto nella tabella A (per le Utoe che non sono indicate si applicano gli indici di quelle adiacenti). I materiali per la struttura dovranno essere legno, ferro battuto, ghisa e copertura in paglia, cannicciato o telo;
 - per lotti con superficie $\geq$ di mq. 1.100, è ammessa la costruzione di piscina, anche per lotti formati dopo la data del 1/10/97, a condizione che venga preventivamente stipulato atto unilaterale d'obbligo da trascrivere a cura e spese del richiedente con il quale quest'ultimo si impegna a mantenere la suddetta superficie minima fino ad eventuale variazione di piano. La piscina deve avere una profondità della vasca finita a non più di ml. 2,00 misurata dalla quota zero di riferimento del terreno e può avere il bordo piscina sistemato a cm 50 dalla quota zero di riferimento del terreno (per cui l'H massima misurata dal bordo piscina può arrivare a ml. 2,50);
 - nei giardini privati edificati di superficie maggiore di mq. 5.000 è consentita la realizzazione di "serre" (o "giardino d'inverno") per il soggiorno delle piante, realizzate con struttura di ferro, ghisa o legno, con chiusura in vetro di dimensione massima di mq. 50 con H. massima in gronda di ml. 2,20, con distanza nel rispetto dei minimi previsti dal Codice Civile . Tale manufatto è rilasciato dal Comune previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a cura del proprietario presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari con impegno a non modificare la destinazione d'uso, a non alienare lo stesso dal fabbricato principale, alla sua demolizione e conseguente ripristino dell'area a giardino nel caso venga meno la destinazione a serra/giardino d'inverno.
 - La sistemazione del terreno che non deve aggravare i terreni limitrofi relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche .
4. Nel caso di abbattimento di alberi d'alto fusto essi dovranno essere ripiantumati ai sensi del vigente regolamento comunale in materia. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali. Le distanze delle alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'art. 892 del Codice Civile.
5. L'abbattimento di alberature su suolo pubblico è consentito solo in caso di pubblica utilità, interesse pubblico o pericolo naturale.
6. E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinarle con scarichi o discariche improprie. Qualora essenze arboree vengano inglobate in un conglomerato nella fase di sistemazione di un marciapiede o di un'area cortilizia, la superficie scoperta attorno alla pianta non può essere inferiore ad un metro quadro.

7. Gli scavi per la posa in opera delle fondamenta di nuove strutture edili e di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da rispettare le alberature esistenti e da non comprometterne gli apparati radicali.
8. E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologie in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti.
9. Il rispetto delle presenti prescrizioni è condizione necessaria per il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità.
10. Nei progetti relativi alla realizzazione di servizi di quartiere e delle attrezzature di tipo urbano-territoriale, dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli con essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche.
11. Vista la Legge n. 384 del 27/04/1978 a salvaguardia dei portatori di handicap e non vedenti è fatto obbligo ai proprietari di piante i cui rami sporgono sui marciapiedi ad altezze inferiori a ml. 2,00 da terra, di provvedere al taglio delle cime che sporgono oltre la recinzione.
12. Lungo le strade primarie deve essere prevista una specifica zona da attrezzare con alberature, ai fini della riduzione e mitigazione degli impatti conseguenti il traffico motorizzato. Tali interventi comprendono:
 - il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo delle eventuali opere di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
 - la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando essenze di latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona.

ART. 19 PERTINENZE

1. La pertinenza è un edificio di dimensioni ridotte e modeste rispetto alla struttura cui inerisce. L'opera pertinenziale, pur dotata di una sua individualità, esaurisce la propria destinazione d'uso nel rapporto funzionale con l'edificio principale.
2. I privati che intervengono nella propria UMI, sia per realizzare interventi sul fabbricato principale che sui manufatti pertinenziali a partire dagli interventi di Ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6, devono stipulare un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con impegno a non alienare gli stessi separatamente dal fabbricato principale. Sono esclusi da tale obbligo i manufatti di Sul $\geq$ mq. 120 inseriti all'interno di UMI di superficie $\geq$ di mq. 1500 che comprendevano terreni costituenti una propria entità autonoma (proprietaria e/o catastale) prima dell' 1/10/97 e legittimamente autorizzati anche dopo tale data, per i quali sono ammessi gli interventi di sola manutenzione qualitativa di cui al precedente Art. 5.
3. Sui manufatti pertinenziali esistenti sono previsti i seguenti tipi di intervento:
 - a) per quelli costruiti in muratura interventi fino al restauro e risanamento di tipo A di cui al precedente Art. 5;
 - b) per quelli che nella tavola del RU non sono indicati di valore storico, architettonico e/o documentario è ammessa anche la demolizione e fedele ricostruzione [lettera c) del precedente Art. 6]. Nel caso in cui la demolizione e ricostruzione comporti un miglioramento in termini di distanze dai confini di proprietà e della situazione ambientale dei luoghi, la ricostruzione del manufatto pertinenziale può avvenire anche in posizione diversa da quella originaria;
 - c) per quelli costruiti in materiale precario sono ammessi gli interventi di cui alla precedente lettera b) compresa la possibilità di sostituire i materiali precari con altri di tipo tradizionale (tetto in cotto, muri perimetrali in muratura o legno)
 - d) nel caso in cui sul lotto siano presenti più manufatti pertinenziali con un uso non residenziale (ad esclusione di quelli di cui al successivo ottavo comma) essi devono essere demoliti e accorpati in un unico fabbricato anche in diversa posizione sul lotto, mantenendo la stessa Sul e, comunque, non oltre mq. 35 di Sul complessiva;
 - e) nel caso in cui sul lotto siano presenti più manufatti pertinenziali e che uno di questi o tutti abbia/abbiano una destinazione di residenza temporanea estiva regolarmente autorizzata essi devono essere demoliti e accorpati in un unico fabbricato anche in diversa posizione sul lotto, mantenendo la stessa Sul e, comunque, non oltre mq. 80 di Sul complessiva quando la fusione di due pertinenze riguarda destinazioni miste (residenza estiva e manufatto pertinenziale non residenziale), mantenendo la destinazione di residenza temporanea estiva;
 - f) i manufatti pertinenziali ricostruiti (ad esclusione di quanto previsto al successivo comma sesto) devono avere una forma regolare rettangolare con tetto a capanna, altezza in gronda non superiore a ml. 2,20, essere privi di tramezzature interne e di solaio piano per la costruzione di eventuale

sottotetto, una unica apertura ed eventuali luci per la circolazione dell'aria. Nel caso di pertinenza con destinazione a residenza estiva, pur rispettando la tipologia architettonica sopra descritta, l'H in gronda non dovrà essere superiore a ml. 2,40 misurata dal piano di calpestio del marciapiede (che potrà essere posto ad una H max di + 30 cm dalla quota zero del terreno sistemato). Sono inoltre consentite tramezzature interne per la costruzione di vani abitabili, servizi e pareti finestrate nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti.

4. Nel caso in cui il manufatto sia una pertinenza di un edificio classificato B2 o B3, nell'attuazione degli interventi di adeguamento [ristrutturazione edilizia lettera a) del precedente Art. 6] e di ristrutturazione urbanistica [lettere a), b) c) del precedente Art.7], è consentito accorpare la Sul demolita del/i manufatto/i pertinenziale/i al fabbricato principale, con la possibilità di elevarla del 20%, senza aumentare il numero delle unità immobiliari presenti nel fabbricato principale regolarmente autorizzate e avendo cura di realizzare un intervento architettonico omogeneo nella logica di accrescimento della specifica tipologia. Nel caso il manufatto pertinenziale abbia una Sul > di mq. 60 e sia utilizzato come residenza regolarmente autorizzata è possibile la demolizione della pertinenza ed il recupero della Sul per realizzare una nuova unità abitativa all'interno dell'immobile principale per realizzare una villa bifamiliare, con le seguenti specificazioni;
 - a) sulla nuova unità abitativa derivante dall'accorpamento non è possibile usufruire dell'intervento di adeguamento di cui all'Art. 6 lettera a) e di sopraelevazione di cui alla lettera a), comma primo, del precedente Art. 7;
 - b) resta inteso che sul fabbricato principale continuano ad applicarsi gli interventi previsti per la relativa sottocategoria.
5. Tutti i manufatti pertinenziali esistenti all'interno della UMI diversi da quelli descritti ai successivi settimo ed ottavo comma e quelli realizzati ai sensi del precedente terzo comma lettera e) concorrono alla definizione del calcolo della SUL relativamente agli interventi sul fabbricato principale nel caso di sopraelevazione (lett. a) comma 1° Art. 7).
6. I manufatti pertinenziali di Sul < di mq. 40 in caso di intervento sulla UMI a partire dalla Ristrutturazione Edilizia di cui al precedente Art. 7, non possono essere adibiti all'uso residenziale e concorrono alla determinazione del calcolo della Sul.
7. Sul manufatto pertinenziale regolarmente autorizzato come residenza o come residenza temporanea estiva di Sul = > di mq. 40 che non è classificato nella tavola del RU di valore storico, architettonico e/o documentario, per il quale il privato non chiede la demolizione ai fini degli interventi di cui al precedente quarto comma, è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale, con interventi fino al restauro e risanamento di tipo B di cui al precedente Art. 5 (oltre a quanto previsto al precedente comma terzo lettera e) nel caso in cui sul lotto siano presenti più manufatti pertinenziali regolarmente autorizzati), e un eventuale limitato rialzamento per adeguare le altezze interne ai minimi previsti dal Regolamento di Igiene e senza costruire solai piani praticabili per realizzare volumi sottotetto. Su tali manufatti, quando sono garantite le norme igienico sanitarie e di altezza minima dei vani interni, è ammesso l'aumento della Sul

esistente anche attraverso interventi di Ristrutturazione edilizia purché essi siano eseguiti all'interno della sagoma del manufatto;

8. Nel caso che il manufatto pertinenziale sia utilizzato per svolgere una attività artigianale di servizio (C/3), commerciale (C/1a) o pubblico esercizio (C/1b) regolarmente autorizzata, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia compreso eventuali ampliamenti necessari per l'adeguamento ai requisiti minimi richiesti dalle leggi igienico sanitarie, per la sicurezza sui luoghi di lavoro, richiesti dagli Enti competenti o funzionali all' attività svolta.

TITOLO VII GLOSSARIO

ART. 20 GLOSSARIO E ALTRE DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Le disposizioni del presente articolo hanno efficacia fino all'entrata in vigore del nuovo regolamento edilizio.

1. Indici urbanistici:

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

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

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

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

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

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

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

Uti = Unità Tipologica: nella tavola del RU, ad esclusione della Utoe 1, l'unità tipologica coincide con i fabbricati classificati A1, A2, A3, B0, B1 e B2 i quali sono stati raffigurati con apposita colorazione. La rappresentazione grafica deve comunque intendersi indicativa in quanto la CTR usata come base per il disegno del RU può non comprendere l'intero edificio, per cui si deve sempre tenere conto dell'edificio inteso come un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura o, comunque, una costruzione realizzata o trasformata con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

Umi = Unità minima di intervento: corrisponde alla particella di superficie fondiaria all'interno della quale ogni trasformazione edilizia, a partire dagli

interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6 comma secondo, lettera c), deve essere definita con progetto unitario esteso all'unità tipologica e all'area pertinenziale (H2 o H3). Le Umi coincidono con i lotti edificabili come individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del regolamento urbanistico (sottozone B3 e B4); negli altri casi coincidono con la proprietà del lotto alla data di pubblicazione sul Burt del P.S. (1/10/97) ad esclusione delle strade pubbliche, degli interventi B5, di Ricomposizione Urbana, quelli autorizzati a seguito di intervento di sostituzione che sono andati a costituire una propria entità autonoma catastale e, nel caso di acquisto di lotti adiacenti (H2 e H3), al solo scopo di aumentare la dimensione dell'area pertinenziale destinata a giardino e a condizione che tale area non sia stata precedentemente utilizzata ai fini dello sfruttamento degli indici edificatori. Nell'ambito della zona del centro di antica formazione e nella zona I4 l'Umi (fatta salva specifica indicazione grafica nella tavola del regolamento urbanistico) coincide con la unità tipologica (Uti).

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

2. Indici edilizi:

Sul = Superficie utile lorda: viene calcolata ai fini degli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione (Art. 7) e negli interventi di sopraelevazione. Essa comprende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra delimitati dal perimetro esterno delle murature, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione:

a) dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tali per mezzo di atto pubblico);

b) dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota inferiore o uguale al 20% della superficie utile lorda complessiva (Sul) ammesso (esistente + progetto). Nel caso di superfici maggiori al 20% si calcola come Sul solo l'eccedenza di superficie;

c) dei balconi, delle terrazze, delle logge, delle verande con altezza da terra non superiore a cm. 80 e delle pensiline a sbalzo qualora abbiano una profondità non superiore a m.1,80 misurata dal filo esterno; delle coperture piane, dei lastrici solari (praticabili e non), delle gronde e di ogni altro sporto purché ≤ a cm.100;

d) dei sottotetti. Sono tali anche quelli che presentano una H. media di ogni vano < di ml. 2,40, utilizzabili esclusivamente come "spazi tecnici di sottotetto" (locali per alloggiare volumi tecnici e servizi tecnici all'abitazione); in recepimento della L.R. 5 del 2010, previa approvazione di regolamento edilizio, contenente le prescrizioni obbligatorie di cui all' art.3 comma 6° della citata legge, sarà ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi)

e) dei volumi tecnici di cui alla successiva definizione Vt;

f) dei piani interrati. Sono tali quelli che hanno l'estradosso del solaio al di sotto della quota cm. 85 (cm. 100 per gli alberghi) del terreno sistemato purché destinati a servizi accessori e/o garage privati, di H max libera interna di ml. 2,50 (ad esclusione dei fabbricati non residenziali per motivi tecnici o per richiesta da parte degli enti di controllo per motivi igienici e/o di sicurezza);

g) dei tukul, gazebo e pergolati di cui al precedente Art. 18 i garages interrati privati e di uso pubblico;

h) dei soppalchi costituenti elementi di arredo, aventi altezza libera da pavimento a soffitto inferiore a ml. 2,40.

Sc = Superficie coperta: la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (Sul) dell'edificio, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio, le superfici dei porticati, come al punto b) della Sul si calcola solo l'eccedenza, i volumi aggettanti, nonché le tettoie e le pensiline con sporgenze o larghezze superiori a m.1,80 (che, come per il punto b) della Sul, viene calcolato solo per la parte eccedente), esclusi i Vt di cui al seguente punto.

Rc = Rapporto di copertura $(Sc/Sf) \times 100$: il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Hm = Altezza massima del fabbricato: l'altezza massima del fabbricato è l'altezza della sua gronda più alta o, nel caso di copertura piana, del solaio o del lastrico solare più alto. Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici (quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, ciminiere, silos, ecc.), i volumi tecnici degli ascensori, i terminali di scale, i camini, i locali per impianti tecnologici, le antenne, i campanili e strutture similari, gli elementi decorativi. L'Hm del fabbricato si misura dalla quota 0,00 del terreno sistemato e, comunque, non superiore rispetto al colmo stradale di cm 30, fino al punto di intersezione tra il solaio di copertura ed il filo esterno del muro perimetrale. Lo spessore della gronda nella parte terminale non può essere superiore a cm 30.

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

Vt = Volumi tecnici: devono intendersi per volumi tecnici, ai fini del calcolo della Sul ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità trovare posto entro il corpo dell'edificio, nonché gli spazi totalmente interrati di cui al precedente punto Sul, di altezza media inferiore a ml. 2,40. Sono considerati volumi tecnici anche le centrali termiche, i locali per alloggiamento caldaia, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali per pompe e scambiatori di calore, caldaie e simili. Quanto sopra nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalla C.M. n. 2474 del 31.1.1973. Per i locali tecnici è consentita la costruzione di appositi vani pari al 5% della Sul dell'unità abitativa e, comunque, non oltre mq. 10 per gli edifici a villa mono e bifamiliare e per gli edifici a palazzina tri e quadrifamiliare. Per le altre tipologie abitative il locale da adibire a volume tecnico non può superare la Sul di mq. 20;

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

Soppalco = Si intende la superficie aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso esistente mediante l'interposizione di una struttura portante orizzontale, che non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie da soppalcare. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia

utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto è considerato a sé stante;

Tetti = la pendenza massima delle falde dei tetti non può superare il 33%. Le coperture piane e i lastrici solari degli edifici classificati A4 e B2 possono essere trasformati con tetti a falda inclinata. Nel caso di lastrici solari le coperture possono trovare appoggio su cordolo di H max non superiore a cm 30;

Pergolati = sono ammessi in aderenza al fabbricato principale, con orditura orizzontale pari in sommità ad esclusione di quelli da utilizzare per la realizzazione del posto auto ai sensi del comma quarto del precedente Art. 17 e nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile;

Condizionatori o impianti d'aria = tali apparecchi non sono ammessi sui fronti degli edifici posti verso le strade e/o spazi pubblici o di uso pubblico, mentre sugli altri devono, comunque, essere sempre schermati. Nel caso non sia possibile posizionarli sul retro del fabbricato gli stessi potranno trovare alloggio anche sul fronte principale purché non siano posizionati su mensole a sbalzo, vengano inseriti nella struttura del fabbricato e siano opportunamente schermati;

Antenne satellitari = sono vietate le antenne poste sulle terrazze e sui fronti delle abitazioni;

Pannelli solari = sono sempre ammessi a condizione che vengano messi in opera in linea con l'orientamento e la pendenza del tetto;

Terrazze a tasca: non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca nelle falde del tetto sui fronti prospicienti le vie e/o spazi pubblici o di uso pubblico;

Scannafosso = è sempre consentito purché non sporga, negli edifici residenziali, più di cm 90 netti dal perimetro esterno della muratura principale;

Edifici plurifamiliari (fino alle quadrifamiliari comprese) realizzati attraverso una concessione edilizia unitaria = nel caso di interventi su porzione del fabbricato a partire dalla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 6 in poi, deve essere presentato progetto unitario con elaborato prospettico esteso a tutte le unità immobiliari, con adesione dei rispettivi proprietari alla realizzazione di quanto progettato. In mancanza della suddetta adesione, colui che interviene successivamente sarà obbligato al rispetto delle caratteristiche estetiche e progettuali della porzione di fabbricato limitrofa, precedentemente realizzata;

Edificio unifamiliare: ai sensi della L. n° 10/1977, art. 9, lettera d) e L.R. n° 52/99, art. 23, s'intende per unifamiliare un edificio nato e costruito in maniera autonoma per essere occupato da una sola famiglia ed all'interno del quale è ammesso un unico locale ad uso cucina. In particolare, ai fini delle sopracitate leggi, per il calcolo del contributo concessorio si rinvia alle disposizioni di cui alla Del. C.C. n° 60/2003 e successive modifiche. Negli edifici unifamiliari di Sul > di mq. 350 è ammessa la costruzione di una seconda cucina purché essa venga considerata come dipendenza dell'edificio principale, attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con impegno a non alienarla separatamente dal fabbricato principale per costituire una nuova e autonoma unità abitativa.

Le nuove costruzioni e gli interventi edilizi in genere dovranno essere eseguiti nel rispetto della tipologia, materiali e caratteristiche tipici del luogo ed in particolare: 1) manto di copertura in cotto del tipo toscano, marsigliese, ecc. con

tipologia preferibilmente a padiglione; 2) sotto gronda in legno, marmo, pietra locale o cemento, rifiniti con intonaco del tipo "al civile"; 3) infissi in legno nella tipologia tradizionale del luogo e persiane "alla fiorentina", 4) intonaci delle facciate del tipo "al civile", con coloriture scelte tra la gamma di quelle prevalenti nella zona oggetto d'intervento ed in tono con l'ambiente, da concordare preventivamente con l'Ufficio Urbanistica; 5) pavimentazioni esterne in pietra locale, cotto o marmo; 6) ringhiere e inferriate in ferro battuto.

E' ammessa l'installazione di n. 1 cabina in legno stessa tipologia di quelle utilizzate dagli stabilimenti balneari quale pertinenza della piscina nel caso in cui sia presente e/o contestualmente realizzata la piscina.

3. Distanze:

a) per la distanza tra edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (compresi i porticati ed esclusi gli aggetti delle coperture di sporgenza = o < di ml. 1,00, gli elementi decorativi di sporgenza minore a ml. 1,50 e le terrazze e balconi di sporgenza = o < di ml. 1,80) e l'edificio prospiciente;

b) le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto che determini Sc, dai confini di zona o sottozona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali e da altri edifici, sono stabilite nelle norme di zona e/o nelle planimetrie del regolamento urbanistico. Nel caso di nuova costruzione realizzata a distanza inferiore a ml. 5,0 dal confine demaniale, deve essere richiesto il parere all'autorità competente ai sensi dell'Art. 55 del Codice della Navigazione;

c) non è ammesso costruire balconi e scale (ad esclusione delle scale antincendio imposte da leggi specifiche in materia), nonché verande con altezza da terra superiore a cm. 80 e ad alla distanza inferiore a mt. 3,00 da confini di proprietà privata; per i porticati coperti la distanza minima dovrà essere ml. 3,00 dai confini di zona, sottozona e proprietà. Negli edifici all'interno del centro di antica formazione nel caso di terrazze ricavate a seguito di sopraelevazione del fabbricato, purché realizzate lungo il perimetro dei muri perimetrali esistenti è ammessa una distanza come da Codice Civile;

d) la disciplina sulle distanze di competenza comunale (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:

- ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.);

- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.);

- alle strutture di arredo urbano (chioschi, tukul/gazebo, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.);

- ai volumi tecnici di edifici esistenti;

- pensiline e box a blocco al servizio di strutture stradali;

- alle strutture di sostegno di pergolati;

e) fermo restando il rispetto dal Codice Civile, i volumi tecnici di cui al precedente secondo comma, con H misurata in gronda minore di ml. 2,00 (fatto salve eventuali richieste di deroga motivate dagli enti di controllo quali VV. FF. ecc.) non vanno considerati ai fini della distanza tra fabbricati;

f) la distanza si misura distinguendo tra le diverse pareti costituenti il fronte dell'edificio in cui esso eventualmente si articola, a condizione che le stesse siano sfalzate di almeno cm 50 ad esclusione degli sporti aventi funzione meramente decorativa o di rifinitura. La misurazione avviene sempre con la proiezione al suolo dei corpi costituenti l'edificio.

4. Non possono essere utilizzate aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti anche se successivamente frazionate. Non è ammesso asservire aree aventi diversa destinazione di zona, né trasferire indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

5. Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura di altezza max. ml. 1,00 con sovrastante rete metallica o cancellata in ferro per una altezza max. complessiva da terra di ml. 2,20. Le recinzioni dovranno rispettare i limiti delle unità minime di intervento previste dal Regolamento Urbanistico e per motivi di sicurezza della circolazione dovranno rispettare gli allineamenti, arretramenti ed adeguati smussi angolari (con arretramento minimo di ml. 3.00 per lato su pubblica via o di uso pubblico) preventivamente assegnati dagli organi tecnici del Comune e, comunque, nel rispetto delle disposizioni del nuovo Codice della strada di cui al D.L.vo n. 285/92 e successive modifiche e relativo regolamento di esecuzione. Le recinzioni a confine tra privati devono essere realizzate con pali e rete metallica con eventuale cordolo in muratura di H massima cm. 30.

6. Per i pubblici esercizi e le attività economiche e di artigianato di servizio sono ammesse sul suolo privato strutture provvisorie in materiale precario di facile rimovibilità realizzate con materiali e coloriture tradizionali, installate per un periodo compreso dall'1/10 al 15/05, che dovranno inserirsi in maniera armonica nell'ambiente e non causare, anche indirettamente, intralcio alla circolazione o disturbo alla quiete pubblica. Il progetto dovrà avere il parere favorevole del Collegio di esperti in materia paesistica o ambientale (ove necessita) e del Consiglio Comunale. Il richiedente al rilascio dell'autorizzazione dovrà presentare all'Amministrazione Comunale apposita polizza fidejussoria dell'importo di Euro/mq. 260,00 che sarà incassata dall'Amministrazione Comunale qualora la struttura non risulti rimossa allo scadere del termine stabilito, fatta salva la procedura per la rimozione coattiva della struttura.

7. Per pubblici esercizi sono ammesse su suolo pubblico strutture provvisorie come previsto dalla deliberazione della Giunta Municipale N. 1091 del 30.12.1996 e successive modifiche. Sugli edifici vincolati in quanto "appartenenti alla memoria storica di Forte dei Marmi", individuati con apposito simbolo nella tavola del R.U. sono ammessi gli interventi necessari alla realizzazione delle dotazioni minime stabilite dalle normative vigenti in materia di igiene, sanità, medicina del lavoro, pubblica sicurezza, antincendio e le normative tese a migliorare la qualità dei servizi.

ART. 21
NORMA TRANSITORIA

1. Sugli edifici in corso di costruzione restano valide le C.E. rilasciate con validità fino alle scadenze previste dalla vigente legislazione.
- 2 In ossequio alla Convenzione sottoscritta in data 03/07/2004 Rep. 6066 sono fatte salve le previsioni contenute nel P.I.I “ UTOE A/17 “
- 3 Sono fatte salve le previsioni del Piano integrato di intervento per il recupero del patrimonio edilizio alberghiero dimesso approvato con Delibera del c.C. n. 117 del 23/11/2004 “ “

ALLEGATI & TABELLE

TABELLA A

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI PER UTOE E ZONE

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

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

Utoe n°	Lotto mq. 500-900			Lotto mq. 901-1500			Lotto mq. 1501-2500		Lotto > di mq. 2500	
	Rc max%	Uf max	Sul max	Rc max%	Uf max	Sul max	Rc max%	Sul max	Rc max%	Sul max
2-3-4-5 con esclusione per l'UTOE 3 dell' invariante “ città di Roma Imperiale e della costa “	25	0,30	190	18	0,23	280	12	350	12	360
	Ip = > 50%			Ip = > 60%			Ip = > 70%		Ip = > 80%	
1	Sugli edifici esistenti B2 si applica la disciplina dell'ambito B di cui all'Art. 11.- Ip = > 25%.									

3. Devono inoltre essere rispettate le seguenti ulteriori disposizioni:

- Np = 2;
- Hm = 7,00 ml.;
- distanze da strade e confini = ml. 5,00. Si potrà derogare dalla distanza di ml. 5,00 dal confine nei casi di accorpamento ove sia dimostrata l'impossibilità di accorpare a tale distanza e comunque con un miglioramento della stessa rispetto al confine interessato. Vale per le distanze quanto previsto dal punto 3 lettera c) del glossario;
- l'indice urbanistico ed edilizio, quando è applicato agli edifici esistenti con tipologia a villa bifamiliare, è incrementato del 20% per lotti compresi tra 500 e 700 mq.; del 15% per gli altri lotti;
- la sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'Art. 17.

ALLEGATO A

ELENCO DEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE CONVENZIONATA

N°	Mq. St UMI (1)	Ut max	Prescrizioni urbanistiche ed edilizie e tipologia di servizio prevista nell'area da cedere gratuitamente al Comune
4	6.380	0,20	Trattasi di un intervento per la costruzione di un edificio produttivo di H max 8,0 ml.; n° piani =2; con destinazione C/6, D/5, D/7, D/8B. L'edificazione deve concentrarsi all'interno del mappale 246 del Foglio 8. Lungo la Via Vico dovrà essere prevista la piantumazione di alberi per la costruzione di una zona ecologica di filtro. Tipologia standards G2 e G3.
5	23.504		L'attuazione dell'intervento è demandata all'approvazione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata per la realizzazione del parcheggio scambiatore nel rispetto della SUL attribuita all'intero sistema periurbano di cui all'Art. 16 del P.S.

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

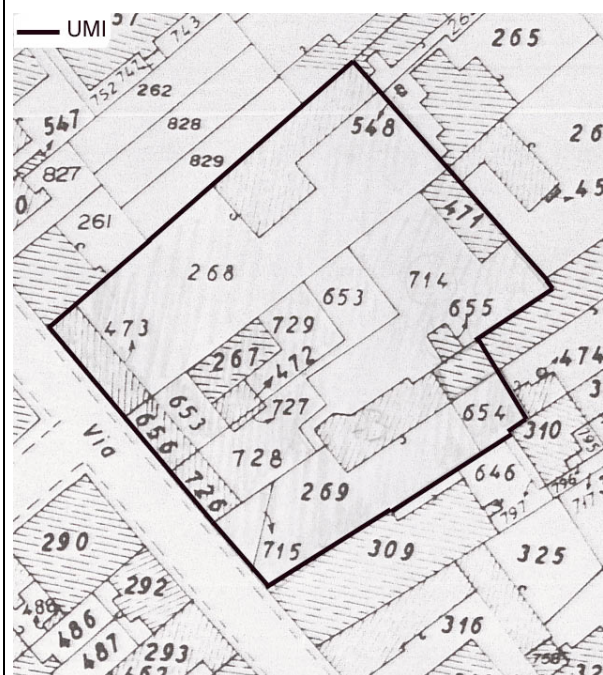
ALLEGATO B

Eliminato a seguito approvazione variante al R.U del C.C.n.19 del 07/04/2010

ALLEGATO C

INTERVENTI DI SOSTITUZIONE B3 COMPLESSI

Stralcio foglio catastale n° 13



INTERVENTO N. 1

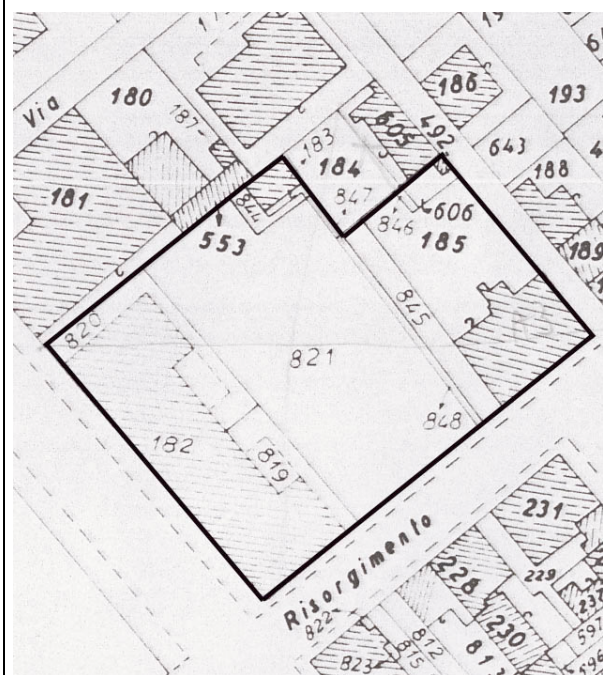
Prescrizioni urbanistiche ed edilizie:

a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area ad esclusione dell'edificio mappale 269 per il quale si applicano gli interventi della sottocategoria A3;

b) ricostruzione a parità di SUL e numero di unità residenziali preesistenti; qualora l'intervento preveda un incremento delle funzioni è necessaria la formazione di piano attuativo.

c) destinazione d'uso: A/0, A/10, B/6, C/1a, C/1b, C/3, C/6, D/5, D/8B;

Stralcio foglio catastale n° 13

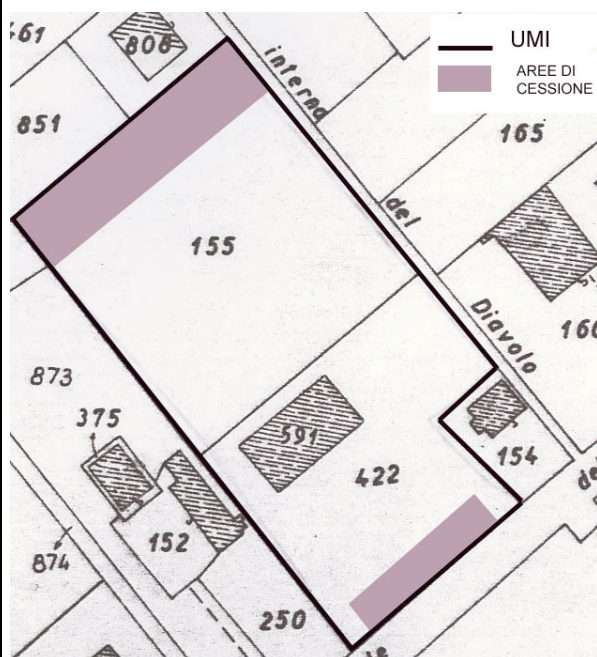


INTERVENTO N. 2

Prescrizioni urbanistiche ed edilizie:

Intervento di sostituzione edilizia a parità di SUL e mantenimento delle destinazioni e numero delle unità residenziali in essere ma con possibile diversa articolazione delle funzioni; ad esclusione dell'immobile classificato A3 per il quale sono consentiti interventi di cui all'art.5.

Stralcio foglio catastale n° 7

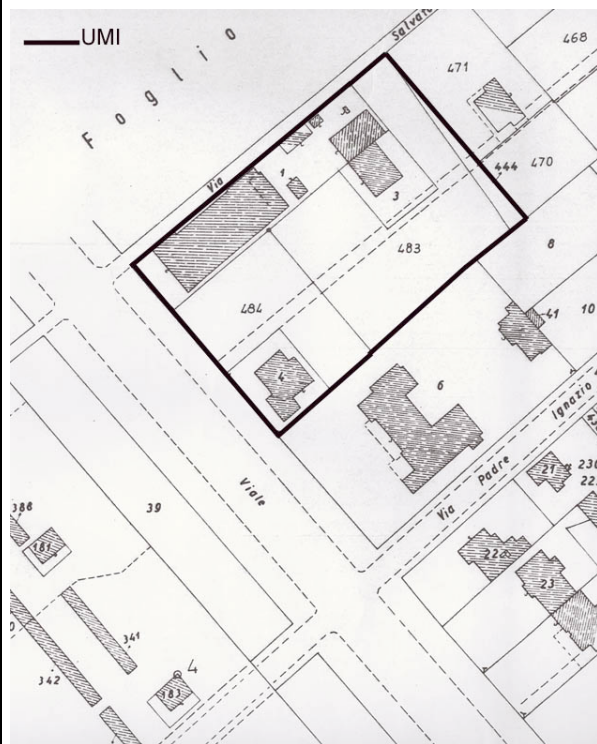


INTERVENTO N. 4

Prescrizioni urbanistiche ed edilizie:

- demolizione di tutte le volumetrie comprese nell'area;
- Sul $\leq$ a mq. 2.500; H ml. 8,50; n° piani max = 2; distanze da strade e confini di proprietà ml. 5,00;
- Tipologia = edificio artigianale e/o di tipo seriale;
- C/1a, C/6, D/5, D/7, D/8B. E' ammessa la destinazione commerciale di vicinato. In caso di istanza congiunta sottoscritta anche dal titolare dell'autorizzazione commerciale della media struttura oggetto di rilocalizzazione è ammessa ai sensi dell'Art. 20 comma 2 del P.S. una struttura di media dimensione alimentare di Superficie netta di vendita massima di mq. 600 solo nel caso di rilocalizzazione di una attività commerciale già esistente; in tal caso sull'immobile oggetto di rilocalizzazione saranno ammessi solo interventi di manutenzione qualitativa di cui al precedente Art. 5, Art. 6 lettera b) e Art. 7 lettera b) a parità di SUL e destinazione d'uso C2, C6, D6, D7 nonché C/1a commerciale di vicinato purché venga rispettato lo standards dei parcheggi di cui al precedente art. 3;
- l'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune di almeno mq. 3.000 di aree per realizzare standards urbanistici aggiuntivi per parcheggi e nuova viabilità di progetto come indicativamente descritti nella allegata planimetria, attraverso la stipula di una convenzione con il Comune da registrare presso la compente conservatoria a cura e spese del soggetto attuatore.

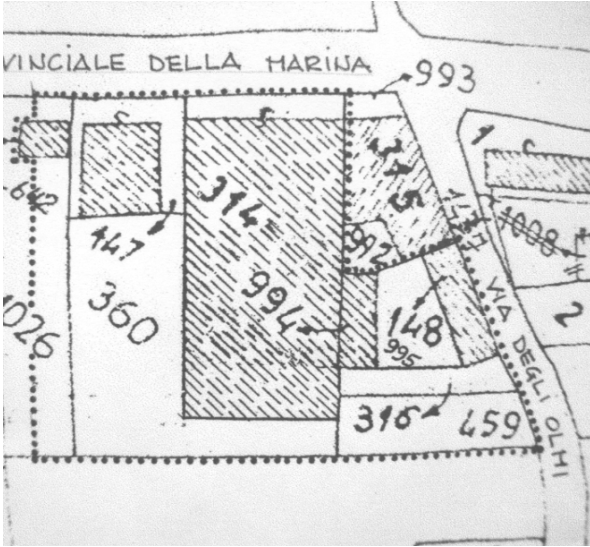
Stralcio foglio catastale n° 4

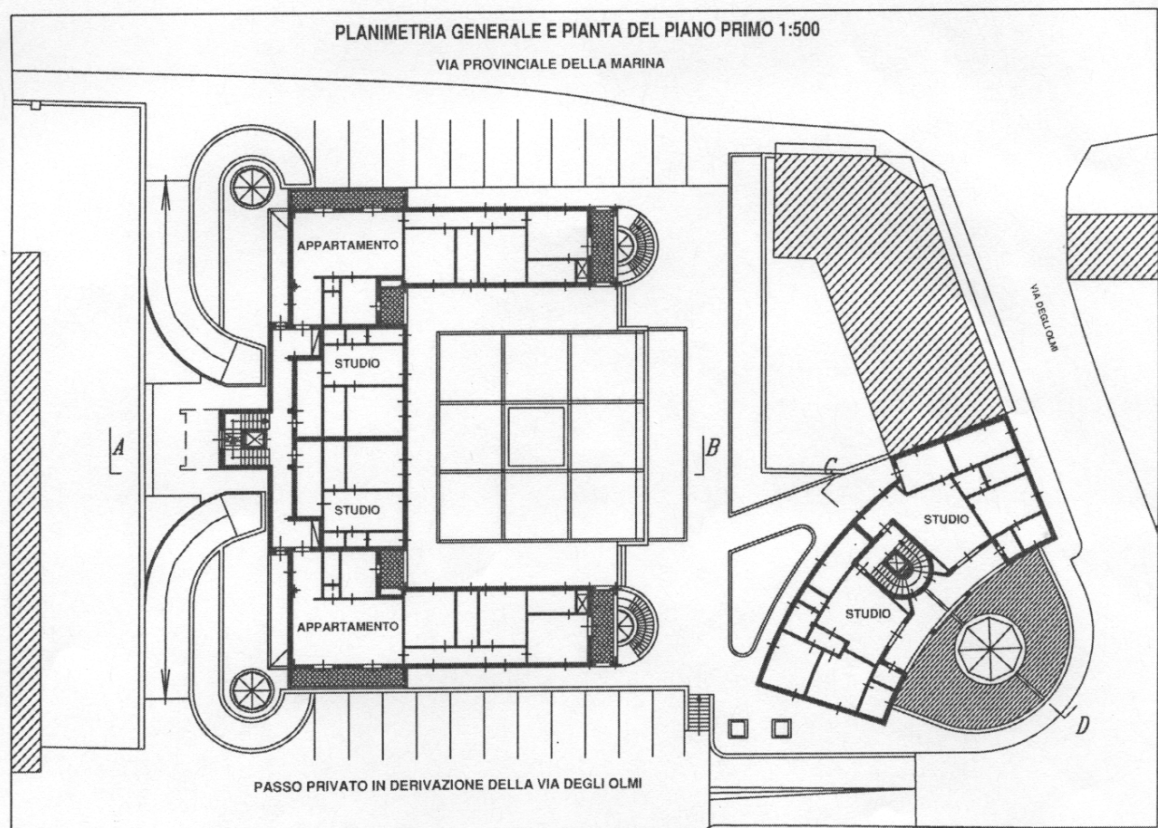
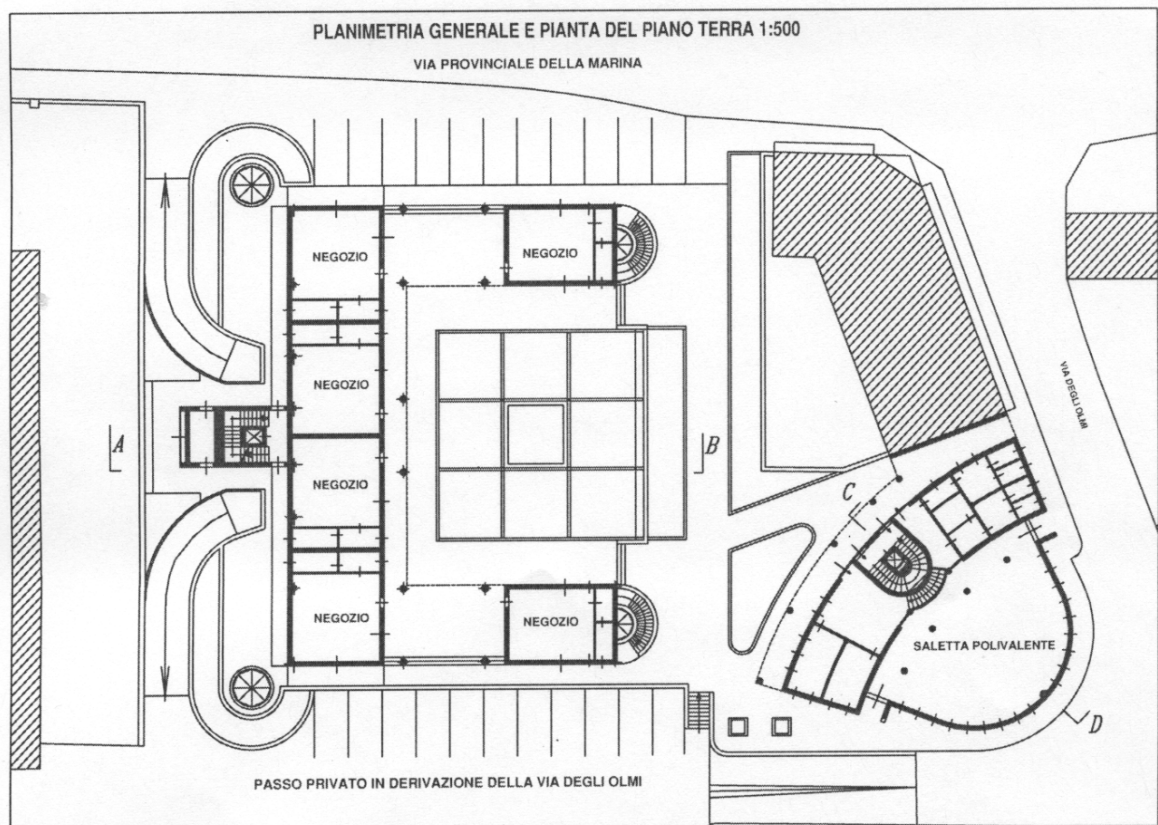


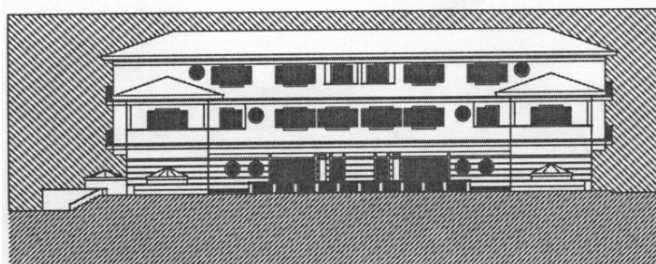
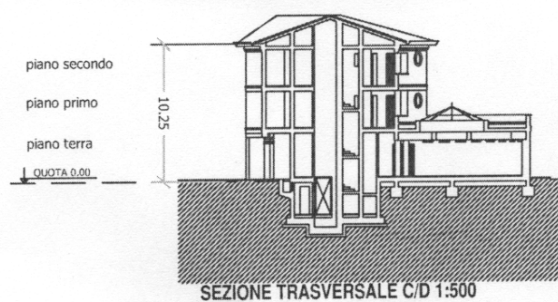
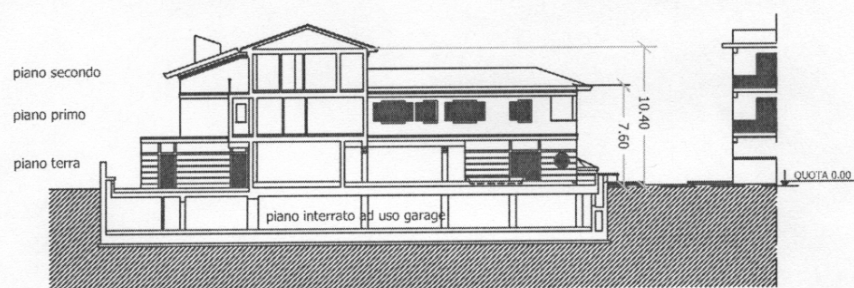
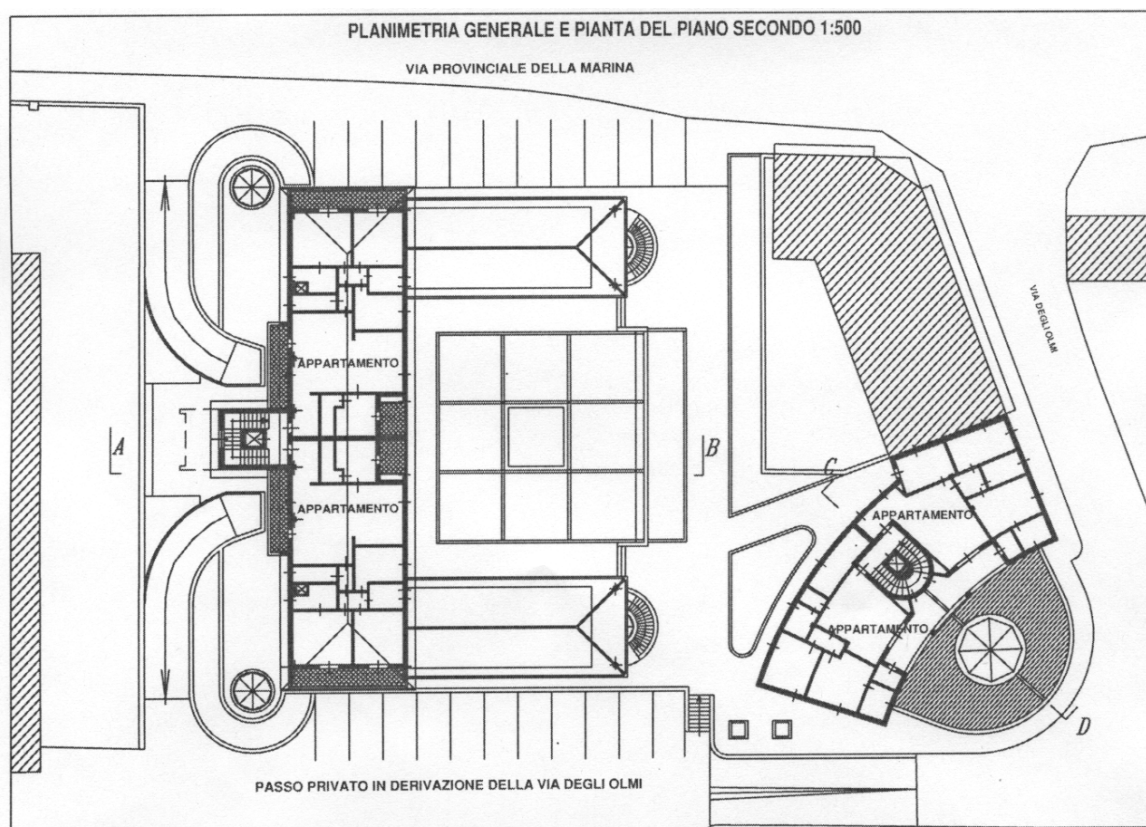
INTERVENTO N. 7

L'intervento prevede:

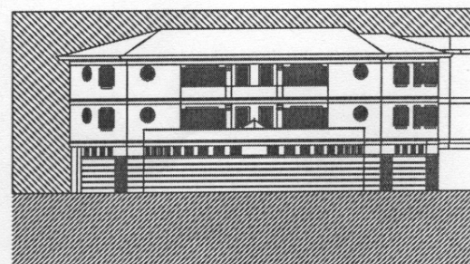
- la demolizione di tutte le volumetrie comprese nella Umi ad esclusione dell'immobile mappale n° 4;
- realizzazione di un edificio alberghiero (destinazione D/2) di Sul max pari a quella precedente legittimamente preesistente; H. max ml. 13,80; n° 4 piani, Indice di Permeabilità min. 25%. E' prevista la stipula della la convenzione ai sensi dell'Art. 13 sottozona D5 delle Nta;
- sull'edificio esistente (mappale n° 4) si applicano gli interventi della sottocategoria B1 con il recupero di una unità abitativa e costituzione di un lotto minimo di mq. 678;
- è altresì ammessa la ricostruzione degli edifici preesistenti a parità di SUL e numero di unità aventi destinazione residenziale legittimamente preesistenti

Stralcio foglio catastale n° 8 Map.li 147, 148, 314, 316, 360, 459, 994, 995, 643, p 1026 	INTERVENTO N. 9 PREVIA APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO Prescrizioni urbanistiche ed edilizie: a) demolizione di tutte le volumetrie comprese nella UMI e ricostruzione di due nuovi edifici da elevare in parte a due piani ed in parte a tre piani destinati all'uso privato e un fabbricato ad un piano destinato all'uso pubblico; b) Sul $\leq$ mq. 1.920; H max ml. 10,50; n°piani max 3; c) destinazione d'uso: A/0, A/10, B/2, B4, B/6, C/1a, C1/b, C/3, C/6, D/5, D/8B; d) l'intervento dovrà prevedere la costruzione di due edifici privati, una piazza aperta privata di uso pubblico e un fabbricato destinato all'uso pubblico di almeno mq. 270 di Sul. Commerciale/direzionale/artigianato di servizio al piano terra; residenziale ai piani terra, primo e secondo per costruzione n° max = 6 alloggi; è ammessa la costruzione di parcheggi interrati anche in aggiunta ai minimi previsti dal RU; e) i privati devono presentare atto d'obbligo per la firma di una convenzione per il pagamento degli eventuali contributi straordinari ai sensi della lettera c), secondo comma, del precedente Art. 7. Il contributo straordinario (fatto salvi eventuali conguagli a favore del Comune) consiste nella realizzazione di una sala polivalente della Sul di almeno mq. 270; L'allegato schema planimetrico costituisce riferimento progettuale per l'ubicazione dei fabbricati, l'individuazione della piazza privata d'uso pubblico, l'individuazione della sala polivalente. Sono invece vincolanti le prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
STATO ATTUALE Sup. coperta complessiva = MQ. 1.922,74 H. max del capannone = ml. 7,70 Numero piani max = 2 Sul = mq. 2.027,44 Volume = mc. 10.587,98 Destinazioni d'uso: N° 4 unità residenziali; N° 1 unità artigianale; N° 2 unità commerciali.	STATO MODIFICATO Sup. coperta complessiva = MQ. 888,20 H. max edifici = ml. 10,40 Numero piani max = 3 Sul = mq. 1.916,50 Volume = mc. 6.768,77 Destinazioni d'uso: N° 6 unità commerciali; N° 4 unità ad uso studio professionali/att. artigianali di servizio; N° 6 unità abitative; N° 1 unità ad uso pubblico.





SCHEMA PROSPETTO TIPO 1:500



SCHEMA PROSPETTO TIPO 1:500

ALLEGATO D

Eliminato a seguito approvazione Variante al R.U. Del. CC. N. 19 del 07/04/2010

ALLEGATO E

NORMA GENERALE DELLE ZONE DI RECUPERO

1. All'interno del Regolamento Urbanistico (RU) sono individuate con apposito simbolo grafico le Zone di Recupero ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78 con le relative Unità Minime di Intervento (UMI).
2. Nella Zona di recupero compresa tra Via M. Polo-Via Mazzini-Via Cavour-Via R. Margherita le UMI sono identificate ai sensi dell'Art. 20 delle Nta del RU e gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente (ad esclusione della UMI coincidente con la proprietà del lotto su cui insiste l'albergo denominato Sonia per la quale è prevista una specifica scheda-norma di cui al successivo terzo comma) sono quelli stabiliti dal RU approvato con deliberazione del C.C. N° 81/2004 e successive modifiche.
3. Le allegate schede-norma finalizzate al recupero del patrimonio edilizio alberghiero esistente costituiscono Piano di recupero ai sensi dell'Art. 28 della L. 457/78. Esse contengono:
 - a) l'individuazione catastale della Zona di recupero;
 - b) lo stralcio della CTR;
 - c) lo stralcio della tavola del RU modificata con l'individuazione del perimetro della Zona di Recupero (perimetro blu con all'interno la lettera R);
 - d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie;
 - e) i dati qualitativi previsti;
 - f) eventuali vincoli e/o ulteriori prescrizioni;
 - g) le tavole con piante, prospetti e sezioni (con perimetro di colore rosso della zona oggetto di ampliamento);
 - h) ove richiesto le tavole della sistemazioni ambientale ai sensi dell'Art. 18 delle Nta del RU.
4. Ai fini della formazione del progetto edilizio per il rilascio del permesso di costruire sono considerati elementi impositivi le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, gli eventuali vincoli e/o ulteriori prescrizioni. Gli schemi planivolumetrici (l'ingombro planimetrico, la sezione, le altezze e l'eventuale sistemazione ambientale) potranno essere suscettibili di modifica allo scopo di un migliore inserimento nel contesto architettonico e ambientale, fermo restando i limiti di altezza massima e di Sul previsti. Sono considerati elementi non impositivi i dati qualitativi, le funzioni previste negli elaborati grafici ai singoli piani e il disegno architettonico delle facciate (quest'ultime solo per le parti di edificio non vincolato) che costituiscono suggerimento ai fini del progetto architettonico finale.
5. Ogni intervento deve garantire una Sul minima del 25% dell'intera Sul di progetto da destinare a servizi collettivi (hall-reception, bar, sale comuni, sala tv, servizi igienici, ecc.), con esclusione dell'eventuale sala ristorante, servizio cucina e alloggio del custode.
6. Per gli interventi di recupero che prevedono un incremento della capacità ricettiva esistente $\geq$ a dodici posti letto si applicano le disposizioni previste per l'adeguamento funzionale di cui all'Art. 13 Sottozona D5 delle Nta del R.U..
7. Tutti i progetti devono rispettare le norme di sicurezza e igienico sanitarie richiesti dagli Enti di controllo e le disposizioni di legge per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
8. Per quanto non espressamente previsto dalla presente norma si applicano le disposizioni contenute nelle Nta del RU approvato con delibera CC N° 81/2004.
9. Nella zona di recupero compresa tra la via Spinetti, Viale Carducci, Via IV novembre, come meglio individuata nella tavola unica del R.U con apposito simbolo grafico, è

consentita la proposizione di Piano di recupero da approvarsi ai sensi degli artt. 69 e 73 della L.R.1/05 e s.m.i, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- recupero della SUL esistente destinata ad uso commerciale, direzionale, abitativo, senza aumento del numero delle unità abitative esistenti;
- incremento della SUL per esigenze funzionali degli spazi da destinare a servizi ad uso pubblico (cinema – sale polivalenti e simili, comprensivi degli spazi di servizio annessi);
- interventi ammessi: fino alla ristrutturazione urbanistica quali definiti dall'art. 78, comma 1, lett. f);
- indice di permeabilità minimo 25%.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI AREA
[per gli interventi di sostituzione complessa, nuova costruzione convenzionata e zone di
ricomposizione]

L'anno duemilauno, e questo giorno _____, In Forte dei Marmi, alla Casa Municipale, Piazza Marconi.

Innanzitutto a me, Dott. _____ iscritto al Collegio Notarile di _____ e i signori:

1) _____, nato a _____ il _____, residente a _____ Via _____, Codice Fiscale _____;

2) _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la funzione ove in appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Urbanistica ed in quanto tale Legale Rappresentante del COMUNE DI FORTE DEI MARMI Codice Fiscale e Partita I.V.A. numero: 00138080460, a quanto infra autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A" omessane la lettura per concorde dispensa delle parti.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

P R E M E S S O

- che il Sig. _____ è proprietario di un appezzamento di terreno posto in Forte dei Marmi, Via _____ e distinto al Nuovo Catasto Terreni nel foglio n° ____ dai mappali n° _____ della superficie catastale complessiva di mq. _____;

- che il suddetto terreno è pervenuto al Sig. _____ per atto di acquisto autenticato nelle firme dal Dr. _____ Notaio in _____ in data _____ rep.n. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____ e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di _____ in data _____ al n. _____ reg. part.;

- che la destinazione urbanistica dell'area suddetta secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ è la seguente: "_____";

- che in data _____ il Sig. "_____" a quella data legittimo proprietario dell'area in oggetto, ha presentato al Comune di Forte dei Marmi domanda di concessione edilizia (Prot.n. _____ del _____) per la costruzione di n° ____ villa monofamiliare conformemente a quanto previsto dal vigente Regolamento Urbanistico;

- che la Commissione Urbanistica, in data _____, ha espresso parere favorevole alla soluzione di frazionamento dei lotti;

- che la Commissione _____ ha espresso in merito, in data _____, parere favorevole;

- che il Comune di Forte dei Marmi, in ottemperanza alla prescrizioni del vigente Regolamento Urbanistico ha approvato i progetti di cui alle citate richieste di concessione edilizia, alla condizione che venga ceduta gratuitamente al Comune stesso la proprietà dell'appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. _____ individuato catastalmente nel foglio n. ____ con il mappale _____ (derivato dal mappale n° _____);

Tutto ciò premesso, ratificato e fermo stante, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

1) Il Sig. _____ con tutte le più ampie garanzie di legge, cede e trasferisce al

COMUNE DI FORTE DEI MARMI, che a mezzo del Dirigente del Settore Urbanistica _____, accetta ed acquista, la piena proprietà di un appezzamento di terreno sito IN COMUNE DI FORTE DEI MARMI - Via _____ e più precisamente:

- appezzamento di terreno, di superficie catastale di mq. _____ circa, distinto in catasto nel foglio n. _____ dal mappale n. _____, _____ di classe _____ are _____ reddito dominicale di lire _____ e reddito agrario di lire _____.

Confini: _____.

2) La presente cessione è fatta dal Sig. _____ a titolo gratuito e pertanto senza alcun corrispettivo, nell'ambito del procedimento relativo al rilascio delle Concessioni Edilizie di cui in premessa ed al fine, quindi, di poter edificare sul terreno di sua proprietà, censito nel foglio n° _____ con il mappale n° _____ di mq. _____ la villa/e monofamiliare/i di cui ai progetti allegati alle domande inoltrate in data _____ prot. n. _____ e con le modalità, misure ed indicazioni in essi contenuti ed il pagamento dei relativi oneri concessori.

3) Si rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale nascente da quest'atto, con esonero per gli uffici competenti da qualsiasi responsabilità al riguardo.

4) La cessione è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, in cui il bene in oggetto si trova, con ogni azione e ragione, annessi e connessi, usi e diritti, attinenze e pertinenze, servitù attive e passive nulla escluso od eccettuato.

5) Il Sig. _____ dichiara il terreno ceduto di assoluta ed esclusiva proprietà e disponibilità, libero da vincoli, ipoteche e livelli, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, obbligandosi per l'evizione e i danni, salvo i vincoli di Pubblico interesse, di Piano Regolatore e Regolamenti Edilizi che in genere colpiscono la zona.

5) Il Comune di Forte dei Marmi viene immesso nel possesso del terreno ceduto.

6) Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47, il Signor _____, consegna a me Notaio il Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante l'area in oggetto, dichiarando che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli Strumenti Urbanistici; quale Certificato, rilasciato dal Comune di Forte dei Marmi in data _____ si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessane lettura per dispensa delle parti.

7) Ai fini fiscali le parti contraenti dichiarano che il presente atto sconta l'imposta di registro in misura fissa ed è esente da imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32 D.P.R. n. 601 del 29 settembre 1973, ed inoltre è esente da INVIM ai sensi dell'articolo 25 comma 1, lettera a) D.P.R. 26 ottobre 1972 n.643.

8) Le spese del presente atto e conseguenti sono a totale carico della parte cedente.

=====000=====

INDICE

TITOLO I

CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1	Elaborati e strumenti di attuazione del R.U.	Pag. 2
Art. 2	Disciplina generale degli interventi edilizi	Pag. 3

TITOLO II

DESTINAZIONI D'USO

Art. 3	Destinazioni d'uso degli immobili e standards per parcheggi	Pag. 5
Art. 4	Variazione della destinazione d'uso	Pag. 11

TITOLO III

TRASFORMAZIONI FISICHE DEGLI IMMOBILI

Art. 5	Manutenzione qualitativa	Pag. 12
Art. 6	Ristrutturazione edilizia	Pag. 15
Art. 7	Trasformazioni urbanistiche ed edilizie	Pag. 18

TITOLO IV

CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E ZONE

Art. 8	Classificazione degli immobili delle zone e sottozone	Pag. 23
--------	---	---------

TITOLO V

DISCIPLINA DEL CENTRO EDIFICATO

Art. 9	Disciplina degli immobili A	Pag. 25
Art. 10	Disciplina degli immobili B	Pag. 27
Art. 11	Disciplina degli ambiti	Pag. 28
Art. 12		Pag. 29
Art. 13	Disciplina della zona D produttiva e terziaria	Pag. 30
Art. 14	Zona F per attrezzature pubbliche territoriali	Pag. 40
Art. 15	Zona G per servizi pubblici	Pag. 43
Art. 16	Zone H verde privato	Pag. 46

TITOLO VI

TUTELA DELL'AMBIENTE E VINCOLI

Art. 17	Zona I di tutela dell'ambiente	Pag. 48
Art. 18	Salvaguardia del verde e delle alberature	Pag. 52
Art. 19	Pertinenze	Pag. 55

TITOLO VII

GLOSSARIO

Art. 20	Glossario e altre disposizioni particolari	Pag. 58
Art. 21	Norma transitoria	Pag. 64

ALLEGATI E TABELLE

TABELLA A	- Indici Urbanistici ed edilizi per UTOE e zone	Pag. 66
ALLEGATO A	- Elenco degli interventi di nuova costruzione convenzionata	Pag. 67
ALLEGATO B	-	Pag. 68
ALLEGATO C	- Interventi di sostituzione B3 complessi	Pag. 69
ALLEGATO D	-	Pag. 75
ALLEGATO E	- Norma Generale delle Zone di Recupero	Pag. 76

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE D'AREA	Pag. 78
--	---------

=====000=====