



Ufficio Urbanistica Comprensoriale
Comuni di Campiglia Marittima, Piombino, San Vincenzo, Sassetta, Suvereto

Valutazione integrata del Regolamento Urbanistico d'Area XIII °Forum partecipazione

Illustrazione della disciplina normativa

ELABORATI COSTITUTIVI DEL R.U.

Gli elaborati del Regolamento Urbanistico sono:

- il Quadro Conoscitivo
- le Norme Tecniche di Attuazione
- la cartografia di progetto
- il Programma di Abbattimento delle Barriere Architettoniche
- gli interventi ammessi per la riqualificazione della mobilità
- la carta dei vincoli
- la valutazione di fattibilità geologica e idrogeologica;
- la valutazione integrata

I Dossier:

- dossier A: rilievo del patrimonio edilizio storico e testimoniale all'interno del sistema insediativo
 - dossier B: rilievo del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale e aperto
 - dossier C: atlante delle strade
 - dossier D: individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
 - dossier E: schede normative e di orientamento progettuale
-

AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA'

Il Regolamento urbanistico si applica all'intero territorio comunale e si compone di due parti:

La prima parte attiene alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

VALIDITÀ A TEMPO INDETERMINATO

- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico
- l'individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o ampliamento degli edifici esistenti
- le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria,
- la disciplina del territorio rurale,
- le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa

La seconda parte attiene alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

VALIDITA' QUINQUENNALE

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, interni ed esterni al perimetro dei centri abitati,
- gli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico,
- gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi
- le aree destinate alle politiche di settore
- le infrastrutture da realizzare,
- gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche
- la individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo
- la disciplina della perequazione

PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE

- "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"
- "Piano di indirizzo e regolazione degli orari"
- Disciplina urbanistico-commerciale

TRE CORPI DI REGOLE

- **REGOLE COMUNI PER LA PROTEZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE**

- **REGOLE PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

Articolazione in tessuti urbani, individuati in base ai caratteri tipomorfologici e definizione delle relative regole per categorie di intervento e destinazioni d'uso

Articolazione in zone agricole distinte per caratteri produttivi, paesaggistici, ambientali e relative regole per interventi su edifici esistenti, agricoli e on agricoli, e per nuova edificazione

- **REGOLE PER LA TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

Schede delle azioni di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I VALIDITÀ, CONTENUTI, ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

- Art. 1 - Natura del Regolamento urbanistico
- Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti
- Art. 3 - Efficacia e validità
- Art. 4 - Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico
- Art. 5 - Attuazione
- Art. 6 - Perequazione, compensazione, edilizia residenziale sociale
- Art. 7 - Ambiti di decollo e ambiti di atterraggio
- Art. 8 - Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico
- Art. 9 - Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con DM 1444/1968

CAPO II VALUTAZIONE

- Art. 10 - Attività di valutazione
- Art. 11 - Monitoraggio e aggiornamento

CAPO III PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE

- Art. 12 - Disciplina delle funzioni
- Art. 13 - Piani e programmi comunali di settore
- Art. 14 - Regole urbanistico commerciali

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE segue...

TITOLO II REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE

CAPO I DEFINIZIONI E REGOLE GENERALI

- Art. 15 - Definizioni
- Art. 16 - Regole di uso e di intervento
- Art. 17 - Destinazione d'uso e vincoli relativi
- Art. 18 - Cambio di destinazione d'uso
- Art. 19 - Categorie degli interventi
- Art. 20 - Manutenzione ordinaria
- Art. 21 - Manutenzione straordinaria
- Art. 22 - Restauro
- Art. 23 - Risanamento conservativo
- Art. 24 - Ristrutturazione edilizia
- Art. 25 - Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia
- Art. 26- Sostituzione edilizia
- Art. 27- Ristrutturazione urbanistica
- Art. 28 - Demolizione senza ricostruzione
- Art. 29- Nuova edificazione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE segue...

- Art. 30- Frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari
- Art. 31- Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, balconi, portici, tettoie)
- Art. 32- Ruderì
- Art. 33- Pertinenze del patrimonio edilizio- Opere pertinenziali esterne – Piscine, Campi da tennis
- Art. 34- Aree e corti private e condominiali
- Art. 35- Regole per la progettazione nei centri abitati
- Art. 36- Regole per il verde urbano
- Art. 37- Requisiti e condizioni di sostenibilità ambientale
- Art. 38- Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

CAPO II REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

- Art. 39 - Ambito di applicazione
- Art. 40 - Regole generali
- Art. 41 - Regole per la tutela dei beni territoriali del sistema insediativo
- Art. 42 - Regole per la tutela dei beni territoriali del sistema rurale e aperto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE segue...

CAPO III REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA

- Art. 43 - Prescrizioni generali
- Art. 44 - Prescrizioni geologico tecniche relative alle trasformazioni del territorio
- Art. 45 - Fattibilità alle Trasformazioni
- Art. 46 - Fattibilità per aspetti geomorfologici
- Art. 47 - Fattibilità per aspetti idraulici
- Art. 48 - Fattibilità per aspetti relativi alla tutela della risorsa idrica
- Art. 49 - Fattibilità alle Trasformazioni nel Territorio Rurale e Aperto

- Art. 50 - Fattibilità alle Trasformazioni del tessuto insediativo Urbano

CAPO IV REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE

- Art. 51 - Regole per la tutela dell'aria
- Art. 52 - Regole per la tutela dell'acqua
- Art. 53 - Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo
- Art. 54 - Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico
- Art. 55 - Regole per la gestione dei rifiuti
- Art. 56 - Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso
- Art. 57 - Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE segue...

TITOLO III DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

CAPO I SISTEMA INSEDIATIVO

- Art. 58 - Utoe, centri abitati e territorio rurale e aperto
 - Art. 59 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo storico
 - Art. 60 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata
-

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE segue...

- Art. 61 - Regole per le attività produttive soggette a consolidamento e ristrutturazione
- Art. 62 - D1 impianti industriali saturi
- Art. 63 - D2 impianti industriali di espansione
- Art. 64 - D3 ambiti industriali con limitazioni d'uso per fattori ambientali e paesistici
- Art. 65 - D4 aree a servizio prevalente dell'industria
- Art. 66 - D5 ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali
- Art. 67 - D6 Insediamenti produttivi in territorio aperto
- Art. 68 - D7 commercio e ristorazione
- Art. 69 - D8 attività e attrezzature direzionali, militari, per l'ordine pubblico
- Art. 70 - D9 attività turistiche
- Art. 71 - D10 campeggi e villaggi turistici
- Art. 72 - D11 strutture ricettive extra-alberghiere
- Art. 73 - D12 aree attrezzate per la sosta camper
- Art. 74 - D13 attrezzature per la balneazione e strutture termali
- Art. 75 - D14 nautica

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE segue...

CAPO II IL TERRITORIO RURALE E APERTO

- Art. 76- Zone agricole: definizione e articolazione
- Art. 77 - Regole generali e comuni per la protezione delle risorse
- Art. 78 - Regole generali e comuni di uso e di valorizzazione delle risorse
- Art. 79 - Regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale
- Art. 80 - Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non agricolo e relative pertinenze
- Art. 81 - Regole per le attività agricole, per quelle ad esse integrative e connesse, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo
- Art. 82 - Regole specifiche per le sottozone
- Art. 83 - Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto
- Art. 84 - Regole per altre utilizzazioni nel territorio rurale e aperto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE segue...

CAPO III INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE

- Art. 85 - Infrastrutture per la sosta - parcheggi privati e privati di uso pubblico
- Art. 86 - Regole per le infrastrutture, le attrezzature, servizi e spazi pubblici o di uso pubblico di livello locale e di interesse generale e collettivo - aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, comprensivi delle aree per urbanizzazione primaria e delle aree per urbanizzazione secondaria e delle dotazioni urbane
- Art. 87 - *Pn* Parcheggi pubblici (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. d) e parcheggi privati
- Art. 88 - *Mn* Infrastrutture per la mobilità su gomma, su ferro
- Art. 89 - *Vn* Verde
- Art. 90 - *Gn* dotazioni urbane di interesse locale
- Art. 91 - *Fn* Attrezzature ed impianti di interesse generale esistenti e di progetto
- Art. 92 - *Fx* Parchi pubblici urbani e territoriali

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE segue...

TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

CAPO I INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

- Art. 93 - Interventi di addizione e di riqualificazione insediativa – aree di trasformazione- comparti
- Art. 94 - Interventi della riqualificazione e della crescita produttiva

CAPO II INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI

- Art. 95 - ambiti di espansione della portualità e della nautica
-

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE segue...

TITOLO V NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I INTERVENTI E PIANI DI ATTUAZIONE FATTI SALVI

- Art. 96 - Piani attuativi approvati, progetti esecutivi e titoli abilitativi rilasciati

CAPO II SALVAGUARDIE

- Art. 97 - Salvaguardie

CAPO III POTERI DI DEROGA

- Art. 98- Poteri di deroga
-

ATTUAZIONE

Il Regolamento Urbanistico si attua tramite:

- gli strumenti urbanistici attuativi
 - i progetti esecutivi delle opere pubbliche
 - i progetti unitari accompagnati da convenzione fra privati e Comune
 - gli interventi edilizi diretti
 - i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale
 - altri strumenti quali accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali ai quali il Comune aderisce.
-

PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

Il Ru utilizza i metodi della perequazione e della compensazione, individuando i **“comparti”** quali unità minime per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbana consistenti in ristrutturazioni urbanistiche, nuove edificazioni, sostituzioni, delocalizzazioni e rilocalizzazioni, in conformità con il Piano strutturale vigente.

L'utilizzo del **comparto di perequazione e del comparto di compensazione** permette di perseguire gli obiettivi della riqualificazione urbana e territoriale statuiti dal Piano strutturale vigente, e di porre a carico degli interventi la cessione di spazi o la realizzazione di dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive o scolastiche, la viabilità, la sosta, le strutture per la mobilità lenta, gli equipaggiamenti vegetazionali e i servizi.

Si intende per **‘perequazione’** l'attribuzione di diritto edificatorio uniforme a tutte le proprietà dei suoli in analogo stato di fatto e di diritto, per la realizzazione di una trasformazione urbanistica prevista dal regolamento urbanistico.

COMPENSAZIONE

Si intende per compensazione l'attribuzione di diritti edificatori in sostituzione delle indennità di esproprio o altro indennizzo derivante dall'apposizione di vincoli urbanistici.

PREMIALITA'

Si intende per premialità l'attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo, ottenuto anche tramite scomputo dal calcolo delle superfici attribuite per ogni comparto, riconosciuto quale premio per il raggiungimento delle specifiche finalità definite dal presente Regolamento urbanistico, e stabilite per ogni comparto urbanistico nelle relative schede.

DIRITTI EDIFICATORI

I diritti edificatori stabiliti dal presente Regolamento urbanistico, generati da compensazione e da perequazione, con o senza premialità, interessano:

- suoli di proprietà contigue comprese nello stesso comparto urbanistico
- suoli di proprietà non contigue comprese nello stesso comparto urbanistico
- suoli di proprietà non contigue e non comprese nello stesso comparto urbanistico, ma in ambiti di trasformazione collegati (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio, definiti dall'articolo 8 delle Norme)

COMPARTO URBANISTICO

Si intende per comparto urbanistico l'unità minima per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbana consistenti in ristrutturazioni urbanistiche, nuove edificazioni, sostituzioni, delocalizzazioni e rilocalizzazioni, in conformità con il Piano strutturale vigente, per l'applicazione della perequazione, della compensazione e delle premialità.

E' attuato mediante piano attuativo convenzionato ad opera dei soggetti interessati.

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Ai sensi della normativa vigente l'edilizia residenziale sociale è considerata uno standard aggiuntivo, sia da cedere gratuitamente al Comune, con aumento di volumetria premiale, sia in forma di alloggi a canoni concordati, in base a quanto disposto per ogni comparto urbanistico.

Il Regolamento urbanistico individua comparti urbanistici, assoggettati a piano attuativo, regolati tramite apposite “schede normative e di orientamento progettuale” e schede di valutazione, ove il nuovo assetto urbanistico non ha riferimento ai confini proprietari, e le potenzialità di trasformazione e i relativi obblighi sono attribuiti indipendentemente dalla prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti in ogni comparto:

- a) le superficie utili lorde di ogni funzione;
- b) le opere di urbanizzazione e gli interventi pubblici o di interesse pubblico prescritti;
- c) la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico
- ~~d) gli obblighi relativi all' edilizia residenziale con finalità sociali~~
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento urbanistico prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli

Per la realizzazione dell'edilizia residenziale sociale nei comparti, in forma di realizzazione di alloggi a canone concordato o cessione di area, il R.U. utilizza criteri relativi a:

- contesto urbano e diversi tessuti tipomorfologici
- dimensione dell'intervento e dell'entità delle altre opere pubbliche o di interesse pubblico poste a carico dell'attuatore.

La quota di alloggi da riservare all'edilizia sociale è stabilita nelle schede degli interventi.

ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Regolamento urbanistico articola l'intero territorio comunale in:

- ❑ Ambiti residenziali, suddivisi per “tessuti” in ragione della formazione storica, della morfologia urbana e della tipologia edilizia prevalente;
- ❑ Ambiti a specializzazione funzionale;
- ❑ Ambiti del territorio aperto;
- ❑ Beni del sistema insediativo e beni del territorio aperto, come individuati dal vigente Piano strutturale quali invarianti strutturali;
- ❑ Aree di trasformazione;
- ❑ Comparti di perequazione;

AMBITI DI DECOLLO E AMBITI DI ATTERRAGGIO

Al fine di attuare la riqualificazione urbana, tramite ristrutturazione urbanistica, senza gravare con carico urbanistico eccessivo nel contesto o qualora il lotto non permetta la ricostruzione della intera superficie utile lorda esistente per saturazione, sono individuati comparti urbanistici comprendenti aree non contigue, definiti *ambiti di decollo* e *ambiti di atterraggio*, identificati con la sigla Cp.

Negli **2ambiti di decollo** non sono ammessi interventi oltre le manutenzioni fino alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica con trasferimento dell'edificabilità residua negli ambiti di atterraggio.

Gli **“ambiti di atterraggio”** possono ricevere l'edificabilità proveniente dalla delocalizzazione degli insediamenti produttivi, agricolo produttivi, turistici presenti in territorio rurale e aperto.

Gli ambiti di atterraggio sono privi di edificabilità, che viene assegnata solo qualora sia presentata proposta di piano attuativo comprendente l'ambito di ~~decollo, con nuovo assetto tramite ristrutturazione urbanistica, e ambito di~~ atterraggio, con nuovo assetto tramite nuova edificazione, ottenuta con il trasferimento dei diritti edificatori presenti in toto o in parte nell'ambito di

CAPO IV REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE

- inquinamento atmosferico
- inquinamento acustico
- tutela e corretto uso della risorsa idrica
- equilibrio del bilancio idrico
- tutela dall'inquinamento elettromagnetico
- gestione dei rifiuti
- tutela dall'inquinamento luminoso
- risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili

CAPO II - REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Le regole per la progettazione nei centri abitati e per il verde urbano e i requisiti e le condizioni di sostenibilità ambientale dettate agli articoli 38, 39 e 40 delle NTA, quelle generali e comuni di protezione delle risorse in territorio rurale e aperto, quelle specifiche per la progettazione edilizia nel territorio rurale e aperto al Capo II del Titolo III e quelle contenute al Capo III e al Capo IV del Titolo II, contribuiscono alla qualità ambientale e paesaggistica degli interventi sull'intero territorio comunale. Dette regole mettono in opera obiettivi di tutela del paesaggio toscano del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, e condizioni statutarie del vigente Piano strutturale di Area, in modo da fornire sostenibilità ambientale e paesistica al RU.

BENI STORICI, NATURALISTICI, CULTURALI E PAESAGGISTICI

- S1 Tessuto storico di matrice preottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari
- S3 Tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari

Beni del sistema insediativo:

- Impianto urbano di particolare valore identitario,
- V1e Verde attrezzato di valore ecologico e naturale
- Fge Pparco pubblico urbano di valore ecologico e naturale

Beni del territorio aperto:

- Edificio o manufatto di interesse storico
- Patrimonio edilizio di interesse storico oggetto di schedatura
- Nucleo storico in territorio aperto
- Sito di preminente valore storico e archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro
- Spiagge
- Dune
- Coste alte del promontorio
- Viabilità storica

Aree agricole:

E2 - area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

E2/fl - area di pertinenza fluviale

E3 - area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori

E4 - area boscata

E5 - area umida e palustre

BENI STORICI, NATURALISTICI, CULTURALI E PAESAGGISTICI

Parchi

- Fa Parco pubblico territoriale interprovinciale di Montioni
- Fb Parco pubblico territoriale archeo-minerario di San Silvestro
- Fc Parco pubblico territoriale di Baratti e Populonia
- Fd Parco pubblico territoriale del Falcone
- Fe Parco pubblico territoriale della Sterpaia
- Ff Parco pubblico territoriale Orti Bottagone

Edificio o manufatto di interesse storico

- Gli edifici ed i manufatti di interesse storico in territorio aperto sono individuati tramite apposita perimetrazione nelle tav 1 e 2, comprensiva delle aree di pertinenza.
- Gli edifici ed i manufatti presenti nella cartografia del Catasto Leopoldino sono nella schedatura del DOSSIER C
- Per gli edifici ed i manufatti **che hanno conservato integralmente o parzialmente le caratteristiche originali**, così come individuati nella schedatura (*per gli edifici principali livello 1 e livello 2, per gli edifici secondari ES1, ES3, per gli annessi AN1*) si dovrà operare mediante interventi di restauro e risanamento conservativo;
- Per gli edifici ed i manufatti **che risultano sostanzialmente alterati o privi di valore** (*per gli edifici principali livello 3, per gli edifici secondari ES2 e ES4, per gli annessi AN2, AN3*) si potrà operare con interventi di ristrutturazione edilizia r1, r3a, r3b.
- I progetti riguardanti gli edifici di interesse storico architettonico individuati nelle tavole 1 e 2 del presente RU, **qualora non schedati**, dovranno contenere specifica schedatura, secondo il modello a tal fine predisposto e parte integrante del presente RU. Tale schedatura, previa approvazione da parte del Comune, andrà ad implementare il DOSSIER C e sulla base di questa verranno definite le modalità di intervento in coerenza con i suddetti criteri. La schedatura non è richiesta nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo.

DOSSIER C

Esempio di schedatura di edificio storico in territorio aperto presente al 1830

Circondario Val di Cornia
**SCHEDA DI RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
NEL SISTEMA DEL TERRITORIO APERTO**

Scheda n°68

GENERALITÀ

Comune: Campiglia Marittima

Località:

Indirizzo e n. civico: Via di Venturina

Schedato ai sensi della LR 59/80: Sì, n° scheda: 200

Data di rilevamento: 12/8/2009

Rilevatore: a-giorgetti



RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE

UTOE: Colline di Campiglia Marittima

Subsistema del territorio aperto: Colline di Campiglia M.ma e Suvereto

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Morfologia del terreno: Posizione panoramica / vista mare

Impianto morfologico: Edificio parte di aggregazione lineare di edifici

Rapporto con la viabilità: Accesso diretto da viabilità a fondo cieco non asfaltata

CARATTERISTICHE DELL'AREA DI PERTINENZA

Descrizione dell'area di pertinenza:

- Giardino

Presenza di elementi di valore nell'area di pertinenza:

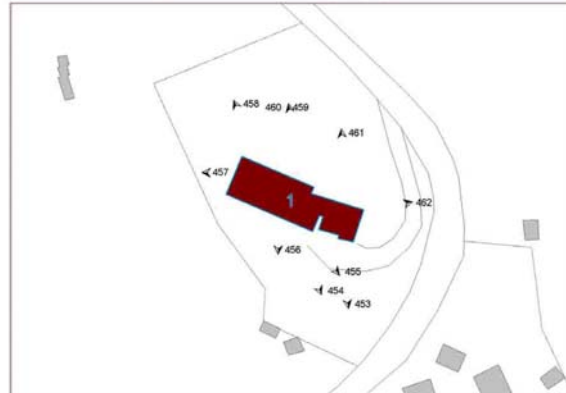
- Elementi storici e tradizionali: muretti, tabernacoli, scale, pozzi, lavatoi etc.

Presenza di manufatti precari: no

PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO

Legenda fabbricati

Edificio n°	Tipo
1	Edificio principale presente al 1830



Sintesi dati edifici/annessi

Edificio	Tipo	Tipo edilizio	Numero di U.V.	Superficie (m²)	Volume (m³)
1	Principale1830	Casa rurale	2	408.30	2398.42
Totale			2	408.30	2398.42

Area totale dell'area di pertinenza:

Stima del volume totale degli edifici e dei manufatti presenti: **2398.42 m³**

1/2...segue...

DOSSIER C

Esempio di schedatura di edificio storico in territorio aperto presente al 1830

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI PRESENTI NELL'AREA DI PERTINENZA

Edificio principale (1830) RIF. 1

Descrizione delle unità volumetriche e relativi usi in atto

RIF: unità volumetrica	N. Piani fuori terra	N. piani semint. o interrati	Uso P.T.	Uso altri P.	Uso prevalente	Foglio	Particella
23322	2.0	0	Turistico-ricettivo	Turistico-ricettivo	Turistico-ricettivo	52	18
29833	2.0	0	Turistico-ricettivo	Turistico-ricettivo	Turistico-ricettivo	52	18

Grado di alterazione delle caratteristiche originarie: edificio che ha conservato le caratteristiche originarie

Tipo edificio: Casa rurale

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Copertura: A falde di tipo tradizionale: capanna

Materiali di copertura: Coppi e tegola

Gronda: Sporgente in materiali tradizionali (eventualmente decorata)

Stato di conservazione della copertura: Senza rilevanti deterioramenti

Superfici murarie esterne: Con muratura a vista in materiali tradizionali e/o tipici locali. Rivestite con intonaco di tipo tradizionale

Stato di conservazione delle superfici murarie esterne: Senza rilevanti deterioramenti

Infissi: Di tipo tradizionale

Oscuramenti: Persiane in legno

Presenza di elementi architettonici e decorativi esterni di valore:

Superfettazioni coerenti con l'immagine ed il tipo edilizio: No

Superfettazioni e alterazioni incoerenti con l'immagine ed il tipo edilizio: No

FOTOGRAFIE DEGLI EDIFICI

FOTO N° 453 (EDIFICIO 1)



FOTO N° 454 (EDIFICIO 1)



FOTO N° 455 (EDIFICIO 1)



FOTO N° 456 (EDIFICIO 1)



FOTO N° 457 (EDIFICIO 1)



FOTO N° 458 (EDIFICIO 1)



FOTO N° 459 (EDIFICIO 1)



FOTO N° 461 (EDIFICIO 1)



Scheda modello :

Per i progetti riguardanti gli edifici di interesse storico architettonico qualora non schedati.

La schedatura non è richiesta nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo.

SCHEDA DI RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL SISTEMA DEL TERRITORIO APERTO edifici presenti al 1940

N° SCHEDA: _____

GENERALITA'

Comune: _____
Località - Toponimo: _____
Indirizzo e n. civico: _____
Dati Catastali Foglio: _____ Particella: _____
Schedato ai sensi della LR 59/80 ☐ n° scheda _____

Data di rilevamento: __/__/__

Rilevatore: _____

FOTO AEREA



PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO



INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI

EDIFICIO N°	TIPO
1	EDIFICIO PRINCIPALE (1940)
2	EDIFICIO SECONDARIO
3	ANNESSO
4	ANNESSO

RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE

UTOE

(Titolo V - art.80, art.81, art.82 e norme relative alle Utoe)

- 1 Colline di Suvereto
- 2 Colline di Campiglia Marittima
- 3 Piana di Venturina
- 4 Piana di Fiorentina
- 5 Riomartino e Costa Est
- 6 Città di Piombino
- 7 Aree Naturali Protette
7.1 7.2 7.3 7.4
- 8 Riconversione urbana
- 9 Porto e Attività produttive

SUBSISTEMA DEL TERRITORIO APERTO

(Titolo III - capo I - sez. I - art.42)

- | | |
|--|----------|
| Pianura Costiera Orientale | (art.43) |
| Pianura Costiera Occidentale | (art.44) |
| Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti | (art.45) |
| Pianura alluvionale del Fiume Cornia | (art.46) |
| Colline di Riomartino e Montioni | (art.47) |

BENI DEL TERRITORIO APERTO

(Titolo III - capo I - sez. I)

- | | |
|---|----------|
| Aree boscate | (art.52) |
| Spagge | (art.53) |
| Dune | (art.54) |
| Coste alte del promontorio | (art.55) |
| Aree aperte a vegetazione palustre | (art.56) |
| Aree di pertinenza fluviale | (art.57) |
| Siti valore archeologico parchi Populonia e S.Silvestro | (art.58) |
| Nucleo Storico nel territorio rurale e aperto | (art.59) |
| Edificio o manufatto d'interesse storico | (art.60) |
| Aree insediate al 1830 - Bene culturale presente nel Dossier A del PS - | |
| Rif. scheda N° _____ | |
| Aree insediate al 1940 - Bene culturale presente nel Dossier A del PS - | |
| Rif. scheda N° _____ | |

- | | |
|---|----------|
| Elementi territoriali d'interesse archeologico e testimoniale | (art.60) |
| Viabilità storica | (art.61) |

BENI CULTURALI

Bene culturale architettonico (art.13 D.lgs42/04)

Bene paesaggistico (D.lgs42/04)

Quale _____

Scheda modello :

Per i progetti riguardanti gli edifici di interesse storico architettonico qualora non schedati.

La schedatura non è richiesta nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo.

SCHEDA DI RILIEVO

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Morfologia del terreno

1. Terreno in piano – fondovalle
2. Terreno in pendenza con sfalsamento dei piani di fabbrica
3. Terreno in pendenza senza sfalsamento dei piani di fabbrica
4. Posizione orografica dominante: su poggio o crinale
5. Vicinanza a corsi d'acqua
6. Posizione panoramica / vista mare
7. Altro: _____

Impianto morfologico

1. Edificio singolo isolato (eventualmente con annessi)
2. Parte di nucleo composto da edifici e/o annessi
3. Edificio parte di aggregazione lineare di edifici
4. Altro: _____

Rapporto con la viabilità

1. accesso diretto da viabilità principale ☐ asfaltata ☐ non asfaltata
2. accesso diretto da viabilità secondaria ☐ asfaltata ☐ non asfaltata
3. accesso diretto da viabilità a fondo cieco ☐ asfaltata ☐ non asfaltata

CARATTERISTICHE DELL'AREA DI PERTINENZA

Descrizione dell'area di pertinenza

1. Giardino
2. Parco
3. Cortile o aia
4. Chiostra
5. Orto
6. Incolto o abbandonato
7. Usi arborati: alberi da frutto, uliveti, vigneti
8. Terreno agricolo
9. Altro: _____

Presenza di elementi di valore nell'area di pertinenza

1. Manufatti storici e tradizionali: muretti, tabernacoli, scale, pozzi, lavatoi etc.
2. Elementi di arredo di pregio
3. Piantumazioni o vegetazione caratteristica, siepi etc.
4. Viabilità di accesso alberata
5. Recinzione di pregio
6. Pavimentazioni originarie e/o tradizionali: pietra, cotto etc.
7. Altro: _____

Presenza di manufatti precari

1. Tettoia
2. Baracca in lamiera
3. Prefabbricato in legno
4. Altro: _____

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO PRINCIPALE (1940)

EDIFICIO RIF. 00 DELLA SCHEDA N° _____

Tipo edificio

Casa rurale
Casa padronale
Villa
Palazzo
Chiesa, convento
Castello
Residenziale in linea
Residenziale a schiera
Altri specialistici non residenziali
Annesso agricolo
Capannone

N. di piani edificati fuori terra _____ N. di piani edificati seminterrati o interrati _____

Destinazione d'uso attuale

Uso prevalente dell'edificio _____

1. Residenza
2. Turistico-ricettivo Piano terra - Piani superiori
3. Commercio / Uffici / Terziario Piano terra - Piani superiori
4. Garages, magazzino, deposito Piano terra - Piani superiori
5. Uso agriturismo Piano terra - Piani superiori
6. Uso produttivo/ agricolo produttivo Piano terra - Piani superiori
7. Attrezzature e servizi pubblici: _____ Piano terra - Piani superiori
8. Attrezzature e servizi privati: _____ Piano terra - Piani superiori
9. Altro: _____ Piano terra - Piani superiori

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Presenza di elementi architettonici e decorativi esterni di valore

1. Cornici marcapiano, zoccolature, angolari
2. Riquadrature di aperture in pietra o decorate
3. Decorazioni di sottogranda
4. Porticato, loggia
5. Abbaino, torretta,
6. Altro: _____

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI SECONDARI E DEGLI ANNESSI

EDIFICIO RIF. 00 DELLA SCHEDA N° _____

1. Edifici secondari nell'area scoperta storici e/o di tipo tradizionale
2. Annessi nell'area scoperta storici e/o di tipo tradizionale
3. Annessi nell'area scoperta privi di valore

Tipo edificio

1. Casa rurale
2. Annesso in muratura di antico impianto
3. Tettoia di antico impianto
4. Stalla
5. Porcilaia
6. Annesso in muratura di impianto recente
7. Capannone prefabbricato
8. Altro: _____

Destinazione d'uso attuale

1. ☐ in uso ☐ 2. Non utilizzato

AMBITI E AREE

Ambiti residenziali articolati in:

- Tessuto insediativo storico a matrice pre-ottocentesca e otto-novecentesca
- Tessuto insediativo ad assetto recente

Ambiti a specializzazione funzionale articolati in:

- Produttivo artigianale, direzionale e commerciale
- Produttivo per la ricettività
- Dotazioni urbane
- Attrezzature di interesse generale e collettivo
- Parchi pubblici territoriali

Aree in corso di trasformazione (PRG vigente):

- Piani Vigenti

Aree di trasformazione

Ambiti del territorio aperto

REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE

Ai sensi dell'art. 55, comma 1, lettera a) della L.R. 1/05, il Regolamento urbanistico detta:

- a) **regole di uso**, che consistono nelle destinazioni funzionali per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici,
- b) **regole di intervento**, tramite indicazione delle categorie di opere di gestione e trasformazione ammissibili, come definite da leggi vigenti in materia e specificate dal vigente Regolamento edilizio comunale, per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici.

Le regole di uso e di intervento sono sintetizzate con apposite sigle alfanumeriche riportate sulle tavole di progetto di R.U. su tutti gli ambiti residenziali e a specializzazione funzionale .

REGOLE D'USO

SIGLA

Destinazione
funzionale

SIGLA

Tipologia
tessuto insediativo

REGOLE DI INTERVENTO

SIGLA

Categoria di
intervento

SIGLA

Indice
n. Alloggi max



ALCUNE REGOLE DI GESTIONE.....

CATEGORIE DI INTERVENTO sul patrimonio edilizio esistente

Art. 20 - Manutenzione ordinaria

Art. 21 - Manutenzione straordinaria

Art. 22 - Restauro

Art. 23 - Risanamento conservativo

Art. 24 - Ristrutturazione edilizia

r1 Ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture

r2.a Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per adeguamento igienico-sanitario

r2.b Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per la realizzazione di nuovi servizi o vani abitabili

r3.a Ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio

r3.b Ristrutturazione edilizia fino alla demolizione totale

Art. 25 Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia

am1 Ampliamento orizzontale e/o verticale

am.2 Rialzamento in sagoma

Art. 26- Sostituzione edilizia

Art. 27- Ristrutturazione urbanistica

Art. 28 Demolizione senza ricostruzione

Art. 29- Nuova edificazione

ALCUNE REGOLE DI GESTIONE.....

FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI DI UNITÀ IMMOBILIARI

Le opere di frazionamento o di accorpamento di unità immobiliari rientrano nelle categorie di intervento comprese tra il restauro e la ristrutturazione urbanistica .

Il frazionamento su edifici esistenti all'interno dei centri abitati è ammesso alle seguenti condizioni, fatto salvo quanto diversamente specificato per le disposizioni normative relative ai diversi tessuti del sistema insediativo :

- la superficie utile abitabile minima delle nuove unità abitative risultanti non può essere minore di mq. 55, tranne nei tessuti S1, ove il limite è fissato in 45 mq.
- deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia secondo quanto previsto al successivo art. 85 edilizia r3.a e successivi;

E' vietato il frazionamento di alloggi realizzati in base al presente RU per un minimo di 10 anni dalla data di approvazione del progetto redatto conformemente al presente Ru, salvo quanto eventualmente definito dalle convenzioni relative agli interventi ove richieste.

Sono sempre ammessi gli accorpamenti di unità abitative esistenti.

ALCUNE REGOLE DI GESTIONE.....

MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO AI PIANI TERRA

1. Per i tessuti storici preottocenteschi :

S1 tessuto che ha mantenuto i caratteri originari - S2 tessuto parzialmente o sostanzialmente trasformato

- Non è ammesso il cambio d'uso a residenziale al piano terra, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra (previa dimostrazione mediante idonea documentazione storico-documentale) e quelli comportanti ampliamento di unità residenziali esistenti, finalizzati al soddisfacimento di comprovate e permanenti difficoltà motorie di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare.
- Inoltre non è ammesso il cambio d'uso dei locali posti ai piani terra per la realizzazione di garages.

2. Per i seguenti tessuti storici e consolidati:

S3 - tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari, S4 tessuto storico di matrice otto-novecentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato, T2 - con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo strada con presenza di giardini pertinenziali, T3 - con prevalenza di edifici in linea o a torre oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale anche con presenza di spazi condominiali, T5 -con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali, T6 - con prevalenza di edifici in linea o a torre oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali

Ai piani terra non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per civile abitazione, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra (previa dimostrazione mediante idonea documentazione storico-documentale).

Sono invece sempre ammessi mutamenti di destinazione d'uso per la realizzazione di:

- vani abitativi in ampliamento di unità residenziali esistenti;
- garage e locali accessori alle unità abitative, poste ai piani superiori;
- vani condominiali.

3. Per i tessuti del tipo T1 - tipologia in linea, allineato su filo stradale a formare isolati chiusi

Al piano terra non sono ammessi cambi d'uso verso la residenza.

REGOLE PER IL CENTRO STORICO



REGOLE DI USO E REGOLE DI INTERVENTO PER IL CENTRO STORICO (*Tessuto insediativo storico a matrice pre-ottocentesca*)

- **Valorizzazione del patrimonio storico-artistico**

Il Regolamento Urbanistico analizza il centro storico attraverso una suddivisione per settori.

Per ogni settore redige una specifica schedatura di dettaglio che individua:

- i fronti di pregio da salvaguardare
- le caratteristiche architettoniche di valore storico
- gli elementi architettonici/finiture/impianti incongrui per il contesto.
- una dettagliata documentazione fotografica

Il Regolamento Urbanistico assegna categorie di intervento puntuali per ciascuna tipologia di settore, in relazione al grado di conservazione delle componenti storiche originarie e alle caratteristiche architettoniche rilevate.

- **Incentivazione degli esercizi commerciali e di servizio** ai piani terra degli edifici all'interno del nucleo storico, **limitando il cambio d'uso a destinazione residenziale**
-

Esempio: S3 tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

Categorie di Intervento ristrutturazione edilizia r1

Destinazioni d'uso residenziale 1, commerciale 3.01.01 limitatamente alle medie strutture di vendita, esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 è ammessa previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale e i caratteri storici del tessuto, direzionale 5, alberghiera 4.01 estesa all'intero fabbricato, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6, purchè sia garantita idonea accessibilità.

Nota Bene:

In ordine alla disciplina urbanistico-commerciale, e in riferimento al regolamento attuativo della LR 28/2005 emanato con D.P.G.R. 15/R/2009, il presente Regolamento urbanistico contiene la specifica regolamentazione delle funzioni ammesse, comprensive degli usi commerciali, sia sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente che per i nuovi insediamenti, la dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali.

Tale regolamentazione costituisce disciplina urbanistico-commerciale fino a eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale.

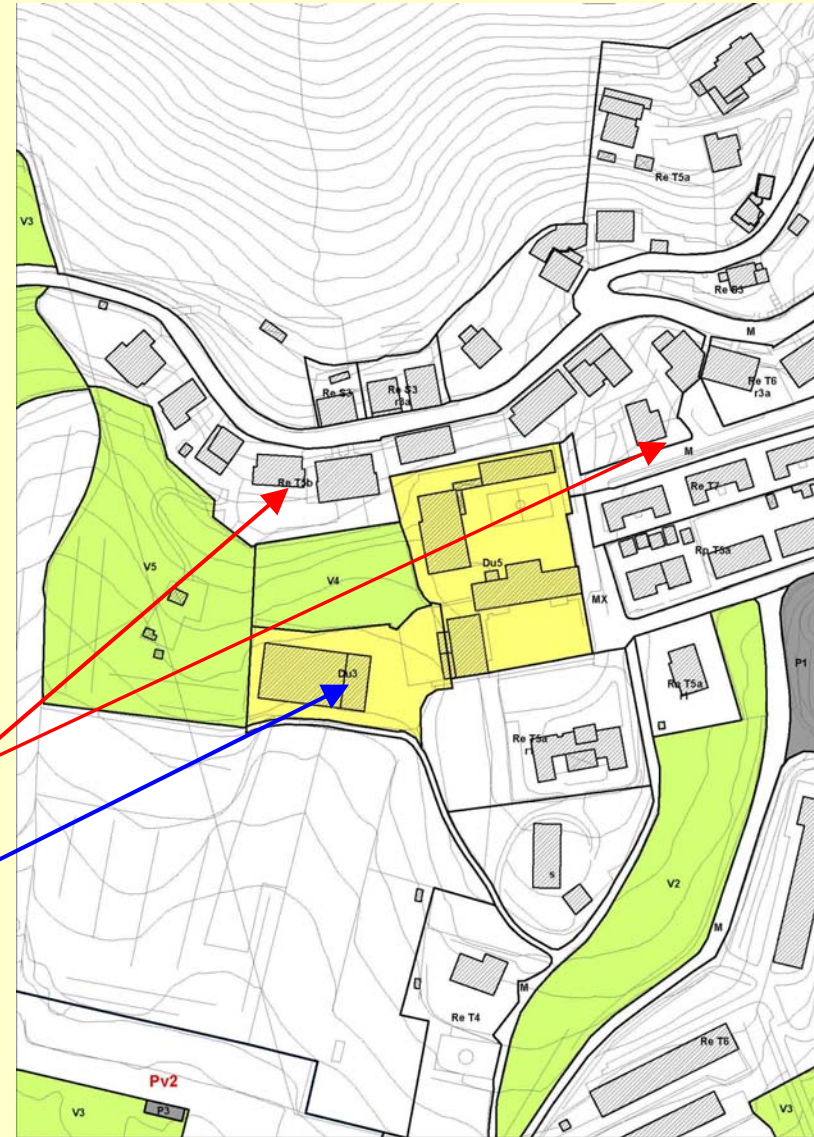
SISTEMA INSEDIATIVO: AMBITI E TESSUTI

Il R.U. suddivide il sistema insediativo in:

- **ambiti residenziali** (a prevalente o a esclusiva funzione residenziale) articolati a loro volta in **tessuti**, a seconda della loro conformazione morfo-tipologica.
- **ambiti a specializzazione funzionale** articolati in varie sottoclassi in relazione alla specifica destinazione (es. produttivo artigianale e commerciale, turistico-ricettivo, attrezzature di interesse generale etc...)

Esempio:
ambiti residenziali

ambiti a specializzazione funzionale



***T_n* - TESSUTI DEL SUBSISTEMA INSEDIATIVO A ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA CONSOLIDATA**

TESSUTO AD ISOLATO CHIUSO

T1 - tipologia in linea, allineato su filo stradale a formare isolati chiusi

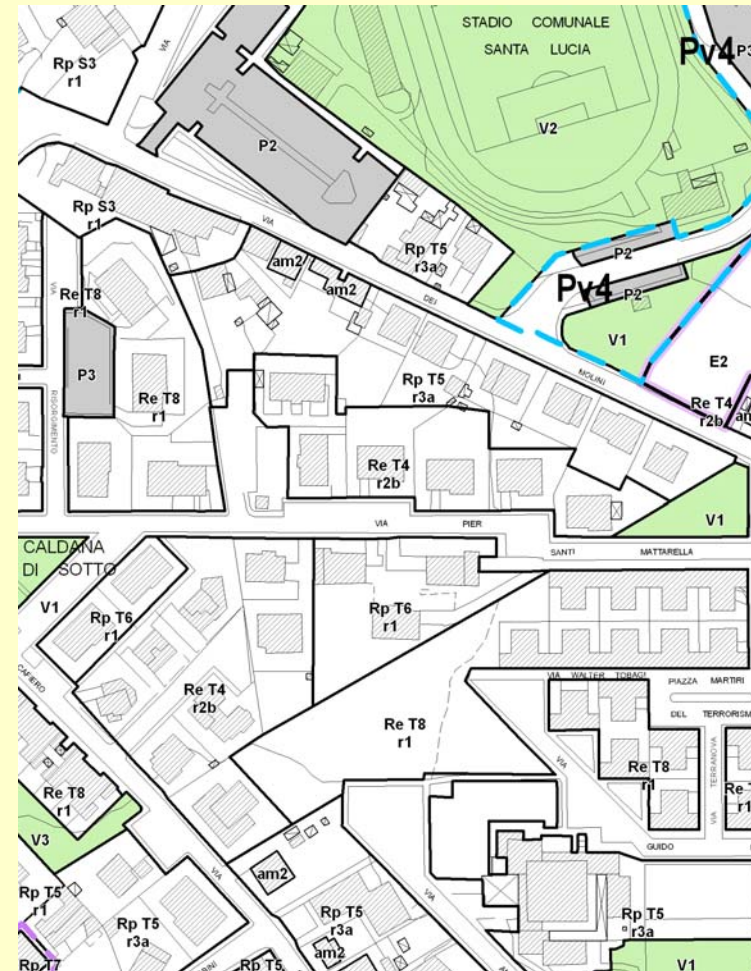


TESSUTO AD ISOLATO APERTO

T2 - con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo strada con presenza di giardini pertinenziali

T3 - con prevalenza di edifici in linea o a torre oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale anche con presenza di spazi condominiali





Tn - TESSUTI DEL SUBSISTEMA INSEDIATIVO A ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA CONSOLIDATA

TESSUTI A PROGETTAZIONE URBANISTICA UNITARIA

T8 - realizzato posteriormente al 1940, formato da tipologie edilizie varie, con eventuale presenza di spazi attrezzati

T9 - realizzato in attuazione del Piano regolatore Generale Comunale 1994 - 1995



Nella foto uno degli esempi più significativi di intervento edilizio a progettazione urbanistica unitaria realizzato in attuazione dei PRG ante 1994. Il quartiere Ceca in località Ghiaccioni a Piombino, degli anni '80, rappresenta un intervento di eccellente qualità urbanistico-edilizia che il Piano Strutturale annovera tra le invarianti strutturali del sistema insediativo, definite quali "impianti urbani di particolare valore identitario".

Esempio:

T1 - TIPOLOGIA IN LINEA, ALLINEATO SU FILO STRADALE A FORMARE ISOLATI CHIUSI

Categorie di Intervento: Ristrutturazione edilizia r1

Destinazioni d'uso: residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale, direzionale 5, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

Regole specifiche: Al piano terra non sono ammessi cambi d'uso verso la residenza. Gli interventi devono rispettare e incrementare il valore urbano determinato dalla continuità dei fronti. A tale scopo, non sono ammesse opere che introducano discontinuità e vuoti fisici sui fronti.

REGOLE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE SOGGETTE A CONSOLIDAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

Esempio: D1 - IMPIANTI INDUSTRIALI SATURI

Nelle zone D1 è vietata la costruzione di nuovi impianti industriali.

Per gli impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e quelli necessari a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Qualora siano adeguatamente motivate le ragioni che impediscono diverse localizzazioni negli ambiti di espansione industriale appositamente individuati dal RU, sono altresì consentiti interventi di adeguamento tecnologico, di sostituzione e di integrazione funzionale del ciclo produttivo degli impianti esistenti, che possono comportare anche nuove costruzioni e dotazioni impiantistiche

CAPO II - IL TERRITORIO RURALE E APERTO

Il R.U. articola il territorio aperto in **ambiti territoriali**.

Il R.U. recepisce la definizione dei subsistemi territoriali operata dal Piano Strutturale in base alla morfologia, alla rete viaria, alle colture, agli insediamenti, al sistema idrico, all'ambiente e al paesaggio.

Il R.U. conferma l'attuale impostazione e lettura del territorio del PRG vigente, articolata per livelli di tutela.

Le sottozone agricole sono:

E1 - area agricola produttiva

E2 - area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

E2/fl - area di pertinenza fluviale, bene del territorio aperto, invariante strutturale Ps

E3 - area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori

E4 - area boscata, bene del territorio aperto, *invariante strutturale Ps*

E5 - area umida e palustre, bene del territorio aperto, *invariante strutturale Ps*

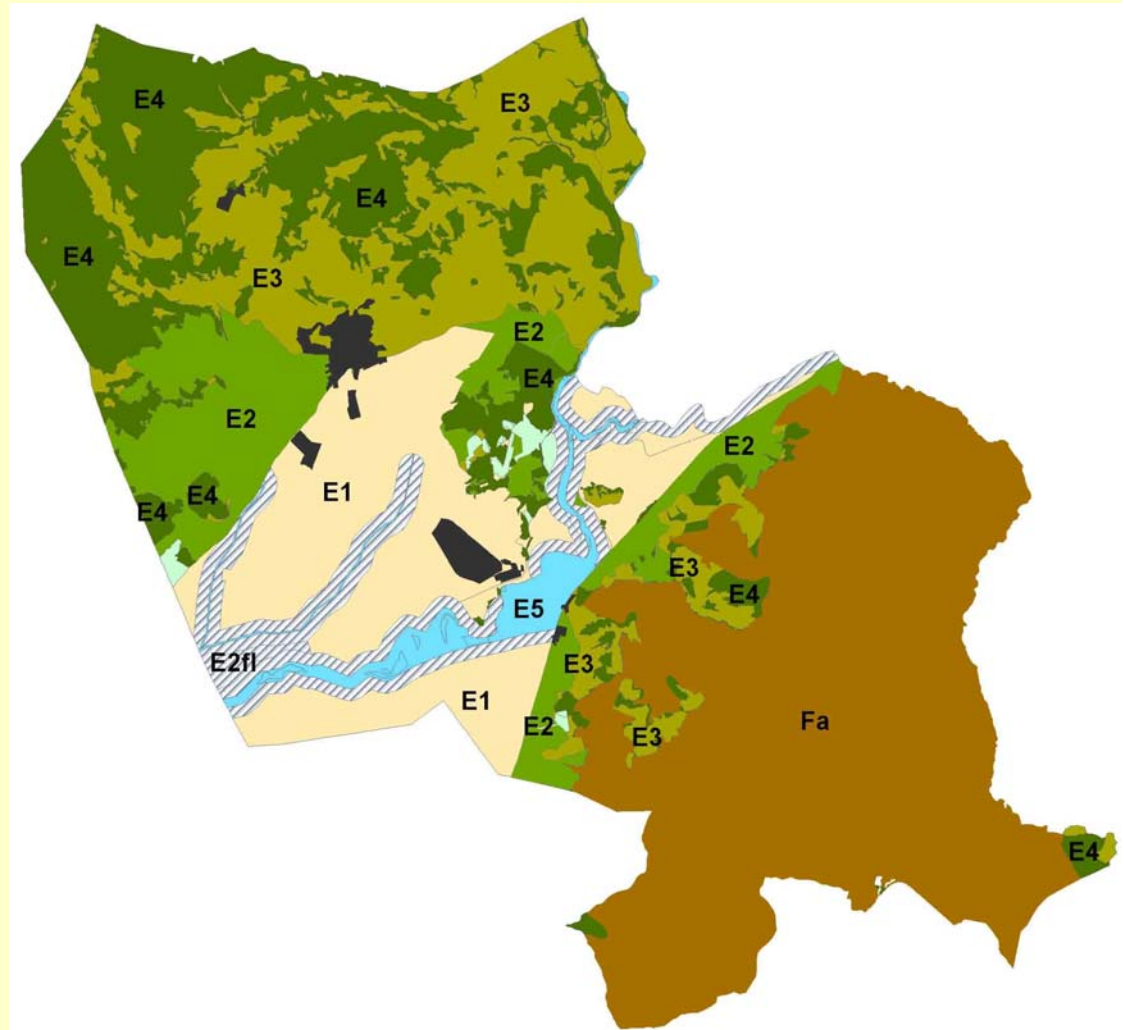
E6 - area agricola frazionata

E7 - area per impianti di acquicoltura e produzione ittica

E8 - area per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi

E9 - area per le colture ortoflorovivaistiche

E10 - area destinata ad attività estrattive



CAPO II - IL TERRITORIO RURALE E APERTO

- le parti del territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane, che rivestono valore paesaggistico per la configurazione del sito, per il paesaggio agrario, per il rapporto morfologico fra città e territorio rurale corrispondono alle sottozone E1;
 - l'ambito rurale di valore paesaggistico, adiacente ai centri storici e agli aggregati, nel quale si stabiliscono relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale, corrisponde alle sottozone E2, E3, E4.
-

DEFINIZIONI FUNZIONALI

Sono **attività agricole** la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo, la silvicoltura, la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco, il vivaismo forestale in campi coltivati, gli allevamenti zootecnici, gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

L'attività agrituristica è attività connessa e complementare a quella agricola, ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Sono **attività compatibili**, integrative di quelle agricole, le seguenti:

- attività per la valorizzazione, di degustazione e di vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie;
- attività comunque definite integrative dell'agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Sono **compatibili con il territorio rurale e aperto**, altre attività localizzate o da localizzare articolate in:

- pubbliche e/o di interesse pubblico quali realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio di attività etc.
- alberghi e residenze turistico-alberghiere;
- utilizzazioni come case vacanze o affittacamere del patrimonio edilizio residenziale esistente non agricolo;
- ristoranti, bar;
- attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale della Val di Cornia;
- attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative compatibili con il territorio aperto anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive;
- attività di aviosuperficie nei limiti stabiliti dalla normativa vigente;
- attività estrattive in conformità ai piani di settore regionale e provinciale;
- produzione di energia;
- vivaismo;
- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli;
- attività ortive per autoconsumo;
- residenziali civili.

LA “NUOVA ARCHITETTURA DEL VINO”

Al fine di rendere possibile l'introduzione di architettura contemporanea nel territorio rurale e aperto, finalizzata alla produzione vitinicola e al turismo enogastronomico, e affinché le aziende che lavorano in tale settore possano diventare capisaldi della difesa del paesaggio consolidato e della sua evoluzione, è ammessa la realizzazione di nuove cantine, le cui dimensioni, localizzazioni e caratteristiche architettoniche non sono predeterminate dal RU, ma contenute nel Programma aziendale.

In tali casi, il programma ha valenza di piano attuativo ed è assoggettato a processo di valutazione integrata, di valutazione ambientale e di partecipazione

REGOLE PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA NEL TERRITORIO RURALE

Nel territorio rurale si dovrà sempre rispettare la morfologia del terreno per non alterare il rapporto edificio/terreno, conservare le opere agrarie e rispettare la trama insediativa consolidata.

E' obbligatoria la conservazione di elementi costitutivi del paesaggio storico (muretti, piante, filari divisorii, ciglionamenti) rientranti in pertinenze degli edifici soggetti a interventi edilizi, per non perdere il rapporto tra edificio e contesto.

Sono ammessi materiali e forme della contemporaneità, purché sappiano integrarsi nel contesto quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza e a capacità di dialogo con i caratteri paesaggistici.

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO - LIMITI

- Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso sono ammessi per gli edifici aventi valore storico architettonico, tipologico e testimoniale così come individuati nelle tav. 1 e 2 del RU, fatte le salve le implementazioni successive della schedatura di cui al DOSSIER C.

Sono altresì sempre ammessi nei casi di abitazioni agricole esistenti, nonché di annessi qualora collocati al piano terra di fabbricati residenziali rurali.

- Non possono pertanto mutare la destinazione d'uso gli ***annessi agricoli con caratteristiche costruttive di tipo industriale e/o senza valori storico testimoniali***, anche quando siano scaduti gli obblighi derivanti da atti d'obbligo o convenzioni precedentemente stipulati
- Sia nel caso del recupero di annessi che nel caso del riutilizzo delle residenze rurali con mutamento di destinazione d'uso verso la residenza civile, gli alloggi non possono avere superficie utile inferiore a 60 mq.

RIUSO COSTRUZIONI IN PERTINENZE

- Per le sole **costruzioni realizzate con materiali precari o prive di valore formale**, presenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali, è ammesso il riuso per fini abitativi attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento ad edifici residenziali esistenti.
- Tali interventi sono ammessi esclusivamente per ampliare la dotazione delle unità abitative esistenti, alla data di adozione del RU.

AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI UNITARI NON AGRICOLI O DERURALIZZATI

- Sono ammesse attività a servizio delle residenze o delle attività ricettive, quali piscine, campi da tennis, campi e aree per pratiche ludiche e sportive, ivi comprese quelle ippiche.
 - Tali attività devono avere carattere pertinenziale e non di pratica o attrezzatura sportiva autonoma e non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.
-

CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI

- la collocazione dei nuovi edifici deve risultare palesemente coerente con i processi storici di formazione del paesaggio rurale nel quale si situa,
 - deve essere prioritariamente utilizzata la viabilità di accesso esistente con possibilità di razionalizzazione della stesa per ragioni di ordine funzionali;
 - i nuovi edifici rurali devono essere ubicati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio ove vi siano valori panoramici da conservare;
 - le corti e altri spazi rurali pertinentziali organizzati devono essere convenientemente sistemate ed erborate.
-
- Sono ammessi materiali e forme della contemporaneità, purché sappiano integrarsi nel contesto quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza e a capacità di dialogo con i caratteri paesaggistici.

CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI

La **superficie utile abitabile** di ciascuna unità abitativa rurale di **nuova costruzione o derivante da ampliamento del patrimonio edilizio esistente**, compreso l'ampliamento una tantum, deve essere dimensionata in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare al momento della presentazione dell'istanza la seguente tabella:

n. componenti il nucleo familiare	Superficie utile massima
Fino a 2 comp.	110 mq
da 3 a 5 comp.	130 mq
Oltre 5 comp.	150 mq

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE AGRICOLA

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 43 della LRT 1/2005 e relativo Regolamento di Attuazione nonché ampliamenti “una tantum” ai sensi della medesima LRT 1/2005 solo su edifici non dotati di valore storico architettonico come individuati nelle tavole 1 e 2 del presente RU e con esclusione dei manufatti precari e privi di valore formale per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

REGOLE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: SOTTOZONE D6

- Sono insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale e aperto, rappresentati nella cartografia del piano strutturale comunale vigente, o a integrazione della medesima rappresentazione ove ne sia stata identificata l'esistenza con medesimi caratteri.
- Sugli edifici esistenti in tali aree, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia r1, r3a, r3b, limitati incrementi della superficie esistente, unicamente per garantire requisiti obbligatori di tutela ambientale, di igiene pubblica e di sicurezza sui luoghi di lavoro non altrimenti ottemperabili

RIUSO E DELOCALIZZAZIONE

In caso di dismissione delle attività produttive esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per funzioni ricettive limitatamente alla tipologia di albergo. A tal fine sono ammessi interventi fino alla sostituzione (s) senza incremento della superficie coperta dei fabbricati esistenti (esclusi pertanto volumi tecnici ed impianti tecnologici), fatti salvi incrementi per la realizzazione di attrezzature di servizio funzionali alle nuove utilizzazioni, da contenere comunque entro il 10% della superficie coperta dei fabbricati esistenti.

REGOLE PER GLI INSEDIAMENTI TURISTICI IN TERRITORIO APERTO

- In conformità con quanto disposto dal Piano strutturale vigente, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia r1, r2.a, r3.a, r3.b, e di sostituzione edilizia.
- Gli ampliamenti devono essere finalizzati all'adeguamento delle dotazioni di servizi (locali di ristorazione/bar, sale di intrattenimento e per convegni, centro benessere/fitness, locali per attività ludico-sportive) il cui dimensionamento è determinato in fase di progetto, dietro dimostrazione delle esigenze funzionali, entro il massimo del 25% delle volumetrie a servizio legittimamente esistenti
- Per i diversi insediamenti riconoscibili dal P.S., il Regolamento Urbanistico stabilisce una specifica disciplina d'ambito, attribuendo eventualmente un incremento della capacità ricettiva.

Regole per gli insediamenti turistici in territorio aperto

- I complessi turistici esistenti derivanti da deruralizzazione, attuati tramite Piano di recupero in forza delle previgenti disposizioni urbanistiche per le aree agricole, sono assimilati agli insediamenti turistici esistenti nel territorio rurale e aperto
 - Tranne che per per gli edifici ed i nuclei di interesse storico, è ammesso l'ampliamento con aumento dei posti letto esistenti nella misura massima del 20% (con approssimazione all'unità superiore), anche in relazione a quanto disposto dall'art. 50 delle Norme del Piano strutturale vigente.
-

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI:

AREE DI TRASFORMAZIONE At

Il R.U. individua sulla cartografia e con apposita schedatura le Aree di trasformazione At finalizzate alla realizzazione di interventi di trasformazione urbana consistenti in ristrutturazioni urbanistiche e nuove edificazioni, in conformità con il Piano strutturale vigente.

Le trasformazioni urbane previste nei comparti sono definite in apposite schede, nelle quali sono **prescrittivi** i diritti edificatori, le destinazioni, le tipologie edilizie, le quantità e le qualità degli spazi pubblici e delle dotazioni territoriali, poste a carico del soggetto attuatore.

Risulta invece **indicativo** l'assetto planivolumetrico schematizzato.

La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è soggetta a **piano attuativo**.

La scheda riporta altresì:

- ❑ le invarianti strutturali e i vincoli sovraordinati presenti sull'area di intervento
- ❑ la fattibilità geologico-idraulica
- ❑ le opere di tutela e valorizzazione del paesaggio
- ❑ la disciplina in assenza di piano attuativo o in caso di scadenza del quinquennio
- ❑ la disciplina successiva alla realizzazione del piano attuativo

SCHEDA
NORMATIVA

Nome area

ATn.

DATI DI BASE

COMUNE:
UBICAZIONE:
UTOE:
PROPRIETÀ:
STIMA DEI DATI
DIMENSIONALI: Superficie Territoriale
Superficie Coperta esistente

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	
OBIETTIVI e FINALITÀ	
DISPOSIZIONI GENERALI	
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: Parametri urbanistici: Parametri edilizi: Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
DISPOSIZIONI NORMATIVE OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI FATTIBILITÀ GEOLOGICO- IDRAULICA OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO MODALITÀ D'ATTUAZIONE	
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	

INTERVENTI E PIANI DI ATTUAZIONE, FATTI SALVI PIANI ATTUATIVI

Gli ambiti realizzati o in corso di realizzazione tramite strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati sono equiparati a tessuti urbani consolidati, come "tessuti a progettazione urbanistica unitaria". Ad essi si applica la disciplina definita in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo. Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza della validità dello strumento urbanistico attuativo, vale la disciplina di Regolamento urbanistico relativa ai tessuti, alle dotazioni territoriali e a quant'altro specificato nella scheda relativa.

Ove il Regolamento urbanistico introduca modifiche ai contenuti di detti piani, la loro attuazione è ammessa solo per le parti non modificate; mentre per queste ultime si dovrà procedere tramite variante al piano attuativo, in conformità con il Regolamento urbanistico.

A seguito dell'adozione del Regolamento Urbanistico tali varianti a tali strumenti sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nelle rispettive schede allegate alle Norme.
