ALLEGATO 3

DATI SINTETICI DI REGOLAMENTO URBANISTICO

SOMMARIO

1. I CONTENUTI 1
2. GLI OBIETTIVI 2
3. GLI AMBITI TURISTICI 3
4. LA DISCIPLINA DEL SUOLO. I CENTRI URBANI 4
5. IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 7
6. IL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 7

IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO

1. I CONTENUTI

Il Regolamento Urbanistico contiene:

- il perimetro dei centri abitati e dei centri abitati minori;
- le aree interne a tali perimetri da sottoporre ad interventi di conservazione, adeguamento e completamento dei tessuti edilizi esistenti;
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le aree da sottoporre a piani attuativi;
- gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- la disciplina del recupero del patrimonio edilizio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica e sismica degli interventi;
- il programma di intervento per l`abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

Il Regolamento Urbanistico ha mantenuto invariato il quadro generale dei vincoli individuato dal Piano Strutturale.

Il RU nella tavola 01 ha sostanzialmente definito le 5 classi della caratterizzazione agraria in questo modo:

Tav. 4b P.S	Tav. 01 RU
1. Contigua aggregati urbani	1. Aree agricole residuali interne alle UTOE
2. Influenza urbana	2. Aree agricole deboli
3. Marginali economia debole	3. Aree agricole deboli
4. Economia sviluppata estensiva	4. Aree prevalentemente agricole
5. Area agricola intensiva	5. Aree esclusivamente agricole

Il R.U. nella Tav. 02 descrive il sottosistema funzionale insediativo. La normativa del R.U. dettaglia la disciplina degli interventi nel territorio rurale.

2. GLI ELABORATI

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

a) Sottosistemi funzionali e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente extraurbano scala 1:10.000 Tavola 01-Nord e Sud,

b) Disciplina dei Suoli UTOE scala 1:2.000 Tavola 02,

c) Relazione Generale,

d) Norme Tecniche di Attuazione, con relativi allegati che ne costituiscono parte integrante: A (Classificazione degli edifici UTOE R1 e regesto fotografico), A1(Funzione degli edifici UTOE R1), A2 (Elenco degli edifici di rilevante valore e di valore), A3 (Schedatura del Patrimonio Edilizio

Esistente Extraurbano), B (Album degli Ambiti Turistici), C (Normativa Urbanistica Specifica), D (Dimensionamento e verifica standards),

e)Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi,

f) Documento di Valutazione Ambientale Strategica,

g) Programma di Abbattimento delle Barriere Architettoniche composto da Relazione-Schede e Tav.03.,

h) Elaborati geologici:

Allegato G - Relazione geologica ai sensi del DPGR 53/R/2011 a supporto della fattibilità degli interventi previsti dal Regolamenti Urbanistico.

Tav. G1- Carta della pericolosità geomorfologica (scala 1:10.000),

Tav. G2 - Carta di pericolosità idraulica (scala 1:10.000),

Tav. G3 - Carta delle indagini (scala 1:5.000),

Tav. G4 - Carta delle frequenze fondamentali dei depositi (scala 1:5.000),

Tav. G5 - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) (scala 1:5.000),

Tav. G6 - Carta della pericolosità sismica (scala 1:5.000).

3. GLI OBIETTIVI

Nelle aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola il R.U. persegue gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e di quelle del P.S.; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, sono perseguite:

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- il miglioramento degli assetti idrogeologici;
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Il R.U. disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, distinguendo tra fabbricati esistenti con destinazione d'uso agricola e non agricola e ne prevede le modalità per il cambio di destinazione d'uso secondo, secondo una disciplina selettiva.

4. GLI AMBITI TURISTICI

I servizi per il turismo: il R.U. descrive questi ambiti nell'allegato B, con schede norme per ogni singolo ambito. Per alcune di queste, sono stati previsti dal P.S. dimensionamenti in termini di posti letto, finalizzati al recupero e allo sviluppo dei nuclei e delle attività.

Per ogni Ambito Turistico, è stato redatto uno specifico Quadro Conoscitivo di dettaglio, il quale ha permesso di analizzare in modo oggettivo la reale situazione e di conseguenza elaborare proposte progettuali specifiche e legate alle peculiarità delle singole realtà.

L'allegato "B" dettaglia le possibilità di intervento all'interno degli ambiti turistici previa un analisi dello stato di fatto che prevede l'Uso del Suolo, le Destinazioni d'Uso in atto, le pericolosità geomorfologiche, pericolosità sismica, pericolosità idraulica. Per le modalità attuative è stata predisposta apposita Scheda Norma, con indicazione dettagliata di tutte le possibilità d'intervento, le prescrizioni e destinazioni d'uso ammesse.

ATu 4– Le Mandriacce. Il Regolamento Urbanistico ha scelto di utilizzare tutto il dimensionamento previsto dal P.S..

ATu 6– Porcareccia. Il Regolamento Urbanistico ha scelto di utilizzare 6 posti letto sui 16 disponibili nel dimensionamento del P.S..

ATu 10– Pieve Vecchia. Il Regolamento Urbanistico ha scelto di utilizzare 13 posti letto di recupero individuati dal P.S.

ATu 11– San Martino. Il Regolamento Urbanistico ha scelto di utilizzare 13 posti letto nuovi dei 36 individuati dal dimensionamento del P.S.

ATu 12– Nocolino. Il Regolamento Urbanistico ha scelto di utilizzare 20 posti letto nuovi ad esaurimento del dimensionamento del P.S..

ATu 13– San Pecoraio. Il Regolamento Urbanistico ha preso atto dell'esaurimento dei posti letto previsti dal P.S. con il Piano Attuativo approvato e convenzionato.

ATu 14– Le Debbiare. Il Regolamento Urbanistico non assegna posti letto ma solo superfici a servizio in aggiunta ai posti letto esistenti.

ATu 15– Il Doccino. Il Regolamento Urbanistico non esaurisce il posti letto assegnati dal P.S., infatti assegna 20 posti letto dei 30 disponibili nel dimensionamento del P.S.

ATu 16– Borgo Felciaione. Il Regolamento Urbanistico non assegna posti letto in coerenza con il P.S., per tutti gli Ambiti Turistici, la possibilità di ampliamento del 10% della SUL esistente, finalizzata al potenziamento dei servizi con l'esclusione di aumento di posti letto.

ATu 17– Podere Aiuccia. Il Regolamento Urbanistico non assegna posti letto in coerenza con il P.S., per tutti gli Ambiti Turistici, la possibilità di ampliamento del 10% della SUL esistente, finalizzata al potenziamento dei servizi con l'esclusione di aumento di posti letto.

ATu 18– Val di Mare. Il Regolamento Urbanistico assegna 6 nuovi posti letto dei 10 disponibili nel P.S., oltre che superfici aggiuntive per soli servizi all'attività.

5. LA DISCIPLINA DEL SUOLO. I CENTRI URBANI

La zonizzazione corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto del Piano Strutturale con le seguenti modalità:

- i sottosistemi territoriali che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
- gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno dei centri abitati è nelle zone A, B, D e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. Questo R.U. in riferimento alla zonizzazione individua Aree a pianificazione differita ATD. In particolare il R.U. provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico convenzionato di organizzazione delle nuove previsioni anche se di piccola entità.

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

Centri storici ed aree di valore storico-ambientale (tipo A)

Esse individuano gli aggregati urbani di formazione storica e i tessuti o complessi edilizi che, in base all'analisi del patrimonio edilizio esistente, si caratterizzano per l'elevata densità di valori storico-architettonici e ambientali. Coincidono sostanzialmente con l'UTOE R1;

Aree edificate di interesse storico ambientale in ambito urbano (zone di tipo B0)

Sono zone urbane e contesti edilizi prevalentemente di antica formazione interne all'UTOE R1 e R2, caratterizzate dalla presenza di edifici minori di interesse storico ambientale e complessi edilizi che, anche se di recente formazione, per la loro localizzazione in un contesto ambientale di pregio, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi.

Aree edificate di interesse storico ambientale in ambito periurbano (zone di tipo B01)

Sono tessuti edilizi interni all'area periurbana, coincidente con l'UTOE R3, anche di recente formazione, che, anche se di recente formazione, per la loro localizzazione in un contesto ambientale di pregio, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi.

Zone edificate a carattere prevalentemente residenziale (zone di tipo B)

Comprendono quelle parti di territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento. Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone (B1 e B2) in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

Zone di completamento (IDC)

Sono aree, che il R.U. individua come completamento del tessuto edilizio. Per esse sono ammessi interventi unitari diretti condizionati alla realizzazione di opere pubbliche, da realizzare con apposita Convenzione.

Insediamenti Produttive (zone di tipo D)

Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione produttiva-artigianale,

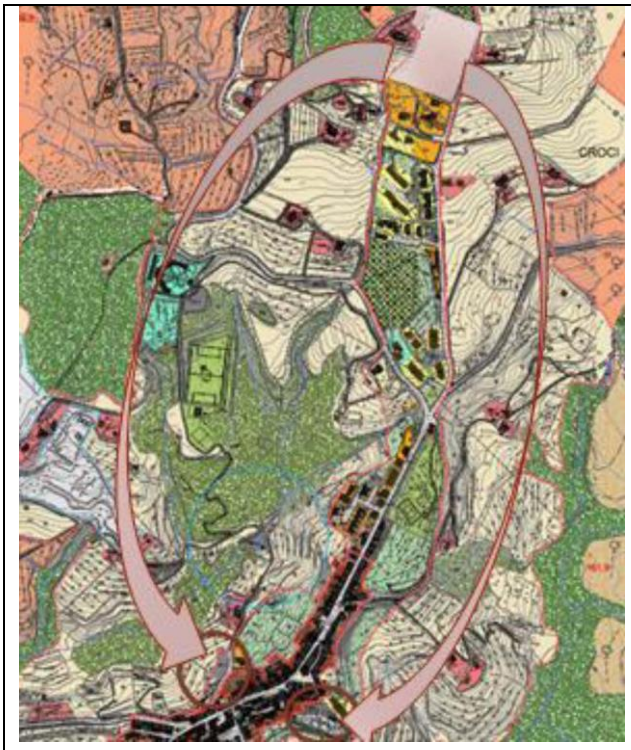
sono aree di completamento suddivise in D e D*, le aree D* sono quelle aree interessate da pericolosità molto elevata di carattere idraulico e pertanto per esse sono previste specifiche misure di salvaguardi.

Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse pubblico (zone di tipo F)

Le zone classificate F sono le parti del territorio sia urbano che extraurbano destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Figura 1. Aree a Trasformazione differita (Atd)

Per tali zone il Regolamento Urbanistico individua le aree di suscettibile di trasformazione urbanistica a vocazione residenziale, non immediatamente attuabili. Tali previsioni sono differite nell'ambito di validità del R.U., a particolari procedure di attuazione, finalizzate alla contestuale realizzazione di opere pubbliche (prevalentemente parcheggi e viabilità), poste al di fuori del comparto urbanistico.



Il R.U. non assegna nessuna capacità edificatoria a tali aree, la quale dovrà essere determinata all'interno di specifico Piano Attuativo che dovrà necessariamente costituire contestuale variante al R.U.

Esse individuano in ambito urbano o in relazione agli insediamenti urbani le seguenti zone assoggettate alla verifica degli standards del DM 1444/68:

- zone per l'istruzione;
- zone a verde pubblico e per impianti sportivi di interesse urbano;
- zone per servizi di interesse comune e generali;
- zone per impianti tecnologici.

6. IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il P.S. vigente, assume come strategia fondante, la tutela e i recupero degli edifici storici, rivolta sia al mantenimento delle qualità formali, architettoniche, documentarie e tipologiche di ogni edificio, sia alla salvaguardia dell'immagine complessiva del paesaggio di cui esso è parte. Il recupero dei fabbricati esistenti rappresenta quindi un obiettivo da perseguire in via prioritaria e temporale rispetto ad ogni previsione di occupazione di nuovo suolo. Il Regolamento Urbanistico persegue questi obiettivi limitando il nuovo consumo di suolo.

7. IL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il progetto di R.U. individua i seguenti parametri.

VERIFICA STANDARD

STANDARD FISSATI DAL P.S.

Verde	12 mq./ab.
Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab.
Attrezzature di interesse comune	3,5 mq./ab.
Parcheggi	4 mq./ab.

POPOLAZIONE PREVISTA DAL R.U.

INTERO TERRITORIO COMUNALE = Abitanti al 31/05/2014 = **1.622**

Abitanti insediabili di previsione R.U. nelle UTOE = **46**

Abitanti insediabili di previsione R.U. nel Territorio aperto = **38**

TOTALE = 1.706 abitanti insediati + insediabili

Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 43,5 mq di SUL ad abitante insediato e insediabile.

NOTA:

In merito a questi dati numerici gli estensori della VAS fanno notare che i 1.622 abitanti sono probabilmente riferiti al 31/12/2012. I dati in nostro possesso indicano 1.630 abitanti al 31/12/2013 e 1.632 al 30 aprile 2014. Considerando il dato più recente il totale degli abitanti insediati + insediabili è pari a **1.716.**

Tabella 1. Riepilogo attrezzature e spazi di interesse pubblico esistenti e previsti dal R.U. Raffronto con il fabbisogno derivante dal dimensionamento abitativo del R.U.

	Esistenti			Progetto	Totale R.U.	Fabbisogno
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			
TERRITORIO COMUNALE						
Attrezzature scolastiche	3.220		3.220	0	**3.220**	**7.677**
Verde	39.449		39.449	13.308	**52.757**	**20.472**
Attrezzature di interesse comune	8.454		8.454	6.147	**14.601**	**5.971**
Parcheggi	11.060		11.060	3.386	**14.446**	**6.824**

Tabella 2. Riepilogo attrezzature e spazi di interesse pubblico esistenti e previsti dal R.U. Raffronto con il fabbisogno derivante dalle presenze estive sul territorio.

	Esistenti			Progetto	Totale R.U.	Fabbisogno*
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			Rif. agli ab. esistenti, insediabili alle presenze estive
-						
TERRITORIO COMUNALE						
Attrezzature scolastiche **	3.220		3.220	0	**3.220**	
Verde	39.449		39.449	13.308	**52.757**	**33.924**
Attrezzature di interesse comune	8.454		8.454	6.147	**14.601**	**9.895**
Parcheggi	11.060		11.060	3.386	**14.446**	**11.308**

* Il fabbisogno è calcolato aggiungendo agli abitanti insediabili i PL totali di previsione. Dalle analisi effettuate sono previsti 1.121 PL.

** Non si esegue la verifica in quanto si presume che gli abitanti considerati equivalenti non usufruiscano dell'attrezzatura scolastica.

Tabella 3. Dimensionamento residenziale del R.U.

	RESIDENZIALE - ABITANTI INSEDIABILI REGOLAMENTO URBANISTICO							
	RESIDUO PRG		NUOVO		RECUPERO		TOTALE	
	SUL/MQ	ABITANTI	SUL/MQ	ABITANTI	SUL/MQ	ABITANTI	SUL/MQ	ABITANTI
R01 NUCLEO ANTICO	0	0	0	0	0	0	0	0
R02 ADDIZIONI								
ZONE B1	820	19	0	0	0	0	820	19
IDC1	0	0	575	13	0	0	575	13
IDC2	0	0	345	8	0	0	345	8
TOTALE R02 ADDIZIONI	820	19	920	21			1740	40
R03 AMBITO PERIURBANO	0	0	0	0	0	0	0	0
A4 LE MANDRIACCE	0	0	0	0	0	0	0	0
R05 BAN. GIARDINO CECINA	0	0	0	0	0	0	0	0
A6 PORCARECCIA	0	0	0	0	0	0	0	0
R07 SAN MARTINO								
IDC3	0	0	260	6	0	0	260	6
TOTALE R07 SAN MARTINO	0	0	260	6	0	0	260	6
A10 PIEVE VECCHIA	0	0	0	0	0	0	0	0
A11 NUCLEO SAN MARTINO	0	0	0	0	0	0	0	0
A12 NOCOLINO	0	0	0	0	0	0	0	0
A13 SAN PECORAIO	0	0	0	0	0	0	0	0
A14 LE DEBBIARE	0	0	0	0	0	0	0	0
A15 IL DOCCINO	0	0	0	0	0	0	0	0
A16 BORGO FELCIAIONE	0	0	0	0	0	0	0	0
A17 PODERE AIUCCIA	0	0	0	0	0	0	0	0
A18 VALDIMARE	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE UTOE-AMBITI	820	19	1180	27	0	0	2000	46
TERRITORIO APERTO	0	0	0	0	1650	38	1650	38
TOTALE COMUNE	820	19	1180	27	1650	38	3650	84

Tabella 4. Dimensionamento residenziale del P.S.

	RESIDENZIALE - ABITANTI INSEDIABILI PIANO STRUTTURALE							
	RESIDUO PRG		NUOVO		RECUPERO		TOTALE	
	SUL/MQ	ABITANTI	SUL/MQ	ABITANTI	SUL/MQ	ABITANTI	SUL/MQ	ABITANTI
R01 NUCLEO ANTICO	522	12	0	0	1218	28	1740	40
R02 ADDIZIONI	3176	73	4219	97	0	0	7395	170
R03 AMBITO PERIURBANO	0	0	0	0	0	0	0	0
A4 LE MANDRIACCE	0	0	0	0	0	0	0	0
R05 BANDITA GIARDINO CECINA	0	0	0	0	0	0	0	0
A6 PORCARECCIA	0	0	0	0	0	0	0	0
R07 SAN MARTINO	0	0	348	8	0	0	348	8
A10 PIEVE VECCHIA	0	0	0	0	0	0	0	0
A11 NUCLEO SAN MARTINO	0	0	0	0	0	0	0	0
A12 NOCOLINO	0	0	0	0	260	6	260	6
A13 SAN PECORAIO	0	0	0	0	0	0	0	0
A14 LE DEBBIARE	0	0	0	0	0	0	0	0
A15 IL DOCCINO	0	0	0	0	0	0	0	0
A16 BORGO FELCIAIONE	0	0	0	0	0	0	0	0
A17 PODERE AIUCCIA	0	0	0	0	0	0	0	0
A18 VALDIMARE	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE UTOE-AMBITI	3698	85	4567	105	1478	34	9743	224
TERRITORIO APERTO	0	0	0	0	3300	76	3300	76
TOTALE COMUNE	3698	85	4567	105	4778	110	13043	300

Tabella 5. Insediabili.

	RESIDENZIALE - ABITANTI INSEDIABILI RESIDUO PIANO STRUTTURALE							
	RESIDUO PRG		NUOVO		RECUPERO		TOTALE	
	SUL/MQ	ABITANTI	SUL/MQ	ABITANTI	SUL/MQ	ABITANTI	SUL/MQ	ABITANTI
R01 NUCLEO ANTICO	522	12	0	0	1218	28	1740	40
R02 ADDIZIONI	2356	54	3299	76	0	0	5655	130
R03 AMBITO PERIURBANO	0	0	0	0	0	0	0	0
A4 LE MANDRIACCE	0	0	0	0	0	0	0	0
R05 BANDITA GIARDINO CECINA	0	0	0	0	0	0	0	0
A6 PORCARECCIA	0	0	0	0	0	0	0	0
R07 SAN MARTINO	0	0	88	2	0	0	88	2
A10 PIEVE VECCHIA	0	0	0	0	0	0	0	0
A11 NUCLEO SAN MARTINO	0	0	0	0	0	0	0	0
A12 NOCOLINO	0	0	0	0	0	0	260	6
A13 SAN PECORAIO	0	0	0	0	0	0	0	0
A14 LE DEBBIARE	0	0	0	0	0	0	0	0
A15 IL DOCCINO	0	0	0	0	0	0	0	0
A16 BORGO FELCIAIONE	0	0	0	0	0	0	0	0
A17 PODERE AIUCCIA	0	0	0	0	0	0	0	0
A18 VALDIMARE	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE UTOE-AMBITI	2878	66	3387	78	1478	34	7743	178
TERRITORIO APERTO	0	0	0	0	1650	38	1650	38
TOTALE COMUNE	2878	66	3387	78	3128	72	9393	216

Tabella 6. Sistema turistico ricettivo.

	ATTIVITA' RICETTIVE POSTI LETTO REGOLAMENTO URBANISTICO			ATTIVITA' RICETTIVE POSTI LETTO PIANO STRUTTURALE			ATTIVITA' RICETTIVE POSTI LETTO RESIDUO PIANO STRUTTURALE		
	NUOVO	RECUPERO	TOTALE	NUOVO	RECUPERO	TOTALE	NUOVO	RECUPERO	TOTALE
	P.L.	P.L	P.L	P.L	P.L.	P.L.	P.L.	P.L.	P.L.
R01 NUCLEO ANTICO	0	0	0	0	15	15	0	15	15
R02 ADDIZIONI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R03 AMBITO PERIURBANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4 LE MANDRIACCE	48	32	80	48	32	80	0	0	0
R05 BANDITA GIARDINO CECINA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A6 PORCARECCIA	8	0	8	16	0	16	8	0	8
R07 SAN MARTINO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A10 PIEVE VECCHIA	0	13	13	0	13	13	0	0	0
A11 NUCLEO SAN MARTINO	14	8	22	28	8	36	14	0	14
A12 NOCOLINO	20	0	20	20	0	20	0	0	0
A13 SAN PECORAIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A14 LE DEBBIARE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A15 IL DOCCINO	20	0	20	30	0	30	10	0	10
A16 BORGO FELCIAIONE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A17 PODERE AIUCCIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A18 VALDIMARE	6	0	6	10	0	10	4	0	4
TOTALE UTOE-AMBITI	116	53	169	152	68	220	36	15	51
TERRITORIO APERTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE COMUNE	116	53	169	152	68	220	36	15	51

Tabella 7. Sistema produttivo.

	ATTIVITA' PRODUTTIVE UTOE R07-SAN MARTINO			
	RESIDUO PRG	NUOVO	RECUPERO	TOTALE
	SUL/MQ	SUL/MQ	SUL/MQ	SUL/MQ
REGOLAMENTO URBANISTICO	0	0	0	0
PIANO STRUTTURALE	780	0	0	780
RESIDUO PIANO STRUTTURALE	780	0	0	780