

Sintesi della variante:

- a) l'estensione a tutti gli esercizi pubblici della possibilità di installare strutture stagionali reversibili.
- b) la regolamentazione degli interventi di adeguamento igienico e funzionale dei sottotetti degli edifici mediante sopraelevazione;
- c) precisazioni in ordine alla definizione della pertinenza urbanistica ai fini delle addizioni volumetriche al patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale.

Per consentire la lettura comparata del testo, si riportano in velatura grigia le parti soppresse ed in carattere blu quelle aggiunte. Le parti in nero sono quelle invariate.

5 I Sistemi: il sistema dei suoli urbanizzati

5.1 Norme generali di sistema

Il sistema dei suoli urbanizzati è definito dall'art.5.4 del PS e conformemente perimetrato dal RU ed è il luogo della applicazione dell'indice fondiario generalizzato come definito nelle presenti norme tecniche; per il patrimonio edilizio esistente, indipendentemente dalla sua rappresentazione negli elaborati cartografici del RU, l'utilizzazione dell'indice fondiario generalizzato sottostà alle condizioni indicate all'art.5.3 delle presenti norme.

Le norme del RU di cui al presente sistema sono integrate dai contenuti della Direttiva della Giunta Comunale del 2 febbraio 2006 di cui all'art.1.4 "Altre prescrizioni" delle presenti NTA.

Nell'ambito del sistema sono possibili nuove occupazioni di suolo a fini residenziali solo nel caso che intervenga una delle seguenti condizioni:

- siano esplicitamente previste dal PS;
- siano realizzate in via straordinaria attraverso piani attuativi anche di iniziativa privata previo attività di concertazione con l'autorità comunale.

Nell'ambito del sistema è consentita da considerarsi comunque esclusa l'applicazione di quanto previsto dall'art.79, 2 comma, lettera d) punto 3 della LR n.1/2005 e s.m. e i., secondo quanto previsto al successivo punto 5.4.5.

Nell'ambito del sistema ma con l'esclusione delle aree perimetrare come invarianti strutturali, per le attività ad uso commerciale destinate alla ristorazione è consentita è consentito ai pubblici esercizi, all'interno dell'area pertinenziale ovvero, ove possibile, sulle aree pubbliche concesse in uso dal Comune, l'installazione di strutture- purché non realizzate in muratura e di cui sia tecnologicamente garantita la reversibilità e lo smontaggio -di uso stagionale e manufatti reversibili (smontabili) ad integrazione degli spazi di somministrazione e servizio. Tali strutture, da realizzarsi anche in deroga dalle schede norma, e pertanto in regime ordinario di autorizzazione paesaggistica, saranno comunque convenientemente integrate con l'edificio esistente; la superficie del manufatto non potrà in ogni caso superare la superficie utile dell'esercizio né la superficie della sagoma planimetrica dell'edificio esistente e per tali manufatti è in ogni caso escluso l'accesso alle procedure del protocollo di intesa tra il Comune di Calci e la Soprintendenza.

I manufatti di cui sopra, sebbene temporanei, sono considerati costruzioni a tutti gli effetti, ai sensi dell'art. 3 co.1 lett. e5 del DPR 380/01 e art. 78 co.1 lett.b L.R. 1/05. La loro installazione è pertanto subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, da approvare da parte del Comune, registrare e trascrivere a cura del richiedente, che ne descriva e vincoli gli usi, ne disponga i limiti, ne regoli la permanenza nel tempo.

Nell'ambito del sistema è consentita la realizzazione di opere di pertinenza a fabbricati esistenti di tipo urbano destinate ad impianti sportivi e/o piscine scoperte, con l'esclusione dei fabbricati ricadenti all'interno della perimetrazione del sistema dei terrazzamenti. L'intervento è subordinato alla attivazione del procedimento in regime straordinario di cui al paragrafo 5.5..

5.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

5.2.1

Sono ammessi per il patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo senza aumenti di SU gli interventi – come definiti dalla vigente legislazione - relativi a:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia, con i limiti precedentemente espressi;
- d) sostituzione edilizia non assimilabile all'intervento di ristrutturazione;
- e) ristrutturazione urbanistica.

5.2.2

All'interno della perimetrazione del sistema sono ammessi i cambi di destinazione a fini residenziali del patrimonio agricolo, come previsti dall'art.5bis e 5ter della LR n.64/1995 e s.m.e i., con l'obbligo della redazione di un Piano di Sistemazione Ambientale come definito dall'art.11 del PS, ed a patto che l'edificio rurale abbia una superficie utile superiore o uguale a mq 70 nel caso si richieda il cambio di destinazione d'uso esclusivamente per fini residenziali.

Nello specifico PSA saranno perciò definiti a carico del soggetto proponente:

- gli oneri derivanti dalle sistemazioni ambientali di cui al 4° comma dell'art. 5ter della LR n.64/1995 e s.m. e i.
- gli oneri per l'adeguamento delle urbanizzazioni necessarie a raggiungere i requisiti di abitabilità del nuovo elemento insediativo urbano.

5.2.3

Gli interventi di cui al settimo comma dell'art.338 del TU leggi sanitarie di cui al regio decreto 24.07.1934 n.1265, come sostituito dal primo comma dell'art.28 lettera b) della Legge 01/08/2002 n.166, i quali non devono però comportare nuovo consumo di suolo o alcun incremento volumetrico, sono consentiti previo preliminare redazione di piani attuativi o atti di pianificazione complessa nei quali verranno, oltre ai contenuti di legge, obbligatoriamente effettuate verifiche valutative sulla sostenibilità urbana, ambientale e paesaggistica complessiva dell'intervento, anche ai sensi del Titolo II Capo I della LR n.1/2005 e s.m. e i..

5.2.4

All'interno della perimetrazione del sistema, per le trasformazioni edilizie sottoposte al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.146 del D.leg. n.42/2004 è possibile accedere alle Procedure del Protocollo d'intesa tra il comune di Calci e la Soprintendenza, omologando gli interventi edilizi a quanto previsto dalle relative **Schede Norma**.

Nel caso il proponente gli interventi non ritenga di accedere alle procedure del Protocollo, l'istanza edilizia seguirà per l'autorizzazione amministrativa e paesaggistica le modalità ordinarie stabilite dall'art.146 del D.leg. n.42/2004.

5.3 Addizioni volumetriche al PEE: criteri perequativi

5.3.1

Nell'ambito del sistema, ai suoli individuati come pertinenze di edifici residenziali dalla carta "Uso del suolo urbanizzato" del PS e che, [viene riconosciuto un indice fondiario generalizzato pari a 1 mc/mq disponibile per realizzare una addizione volumetrica, a condizione che:](#)

- a) siano pervenuti in proprietà attraverso atti di compravendita a seguito di frazionamento fondiario avvenuto in data precedente alla delibera di approvazione del PS

- b) siano pertinenze di edifici, **con destinazione a residenza di tipo urbano**, in possesso di un atto abilitante che ne dimostri la conformità urbanistica. **con destinazione a residenza di tipo urbano**

viene riconosciuto un indice fondiario generalizzato pari a 1 mc/mq disponibile per realizzare una addizione volumetrica all'edificio esistente.

Il requisito di cui al precedente punto b) non è richiesto per i fabbricati la cui realizzazione, per localizzazione ed epoca, non necessitava di titolo abilitante. La pertinenza, in tal caso, dovrà risultare da adeguata documentazione d'epoca formale (catasto, atti notarili, ecc), ed essere riconoscibile nello stato di fatto.

La pertinenza, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, non potrà comunque, in nessun caso, essere superiore a mq. 2 per ogni mc di volumetria esistente.

5.3.2

L'indice fondiario generalizzato è riconosciuto anche per tutti quei suoli – ancorchè non censiti in detta cartografia – in cui sia dimostrabile in data precedente alla delibera di approvazione del PS e secondo le definizioni del presente RU il valore pertinenziale nei confronti di un edificio urbano di tipo residenziale, appartenente ad un qualsiasi Sistema con la sola esclusione de “Il sistema paesaggistico forestale del monte”

5.3.3

Sono comunque esclusi dall'applicazione dell'indice fondiario generalizzato tutti quei suoli che insistono negli ambiti regolati da Lo Statuto dei Luoghi di cui ai successivi articoli, cioè quelli ricadenti nelle aree di invariante strutturale come perimetrate dal RU o appartenenti alle Ville come censite negli elaborati del PS.

5.3.4

Per i suoli urbanizzati pertinentziali individuati ai sensi dei precedenti articoli, l'eventuale accorpamento di una ulteriore superficie pertinenziale – se non già appartenente a detti suoli urbanizzati pertinentziali – non genera incremento di capacità edificatoria.

5.3.5

Per i suoli urbanizzati pertinentziali individuati ai sensi dei precedenti articoli, l'eventuale frazionamento immobiliare e/o fondiario effettuato su un edificio urbano di tipo residenziale e sulla sua pertinenza in data successiva alla delibera di approvazione del PS, non incrementa la capacità edificatoria originale del lotto, in quanto l'indice fondiario generalizzato deve essere calcolato sullo stato antecedente a detto frazionamento.

5.3.6

Possono essere effettuati trasferimenti di diritti edificatori tra suoli urbanizzati pertinentziali individuati ai sensi dei precedenti articoli esclusivamente se i rispettivi lotti risultano finitimi.

5.3.7

Per gli edifici residenziali il cui lotto pertinenziale censito o censibile ricade in parte nel sistema dei suoli urbani e in parte in altre perimetrazioni come definite dal RU nelle quali non è prevista l'applicazione dell'indice fondiario generalizzato, valgono i seguenti criteri:

- a) contribuiscono al calcolo del volume esistente (**Vc**) tutti i volumi, anche accessori o pertinenziali, che insistono sulla superficie fondiaria del lotto (**Sfc**);
- b) la superficie fondiaria del lotto (**Sfc**) ammessa al calcolo per la determinazione del **volume residuo** sarà solo quella che risulterà non appartenere ad altre perimetrazioni, definite dal RU, nelle quali non è prevista l'applicazione dell'indice perequativo.

5.4 Addizioni volumetriche al PEE: calcolo e utilizzazione dell'indice fondiario

5.4.1

Per effettuare addizioni volumetriche a un edificio residenziale esistente deve essere verificata l'esistenza di un **volume residuo** calcolato sul lotto pertinenziale secondo la seguente formula: **volume residuo**=[(**Sfc*****I**)-**Vc**]***Fr** (dove **Sfc** = superficie fondiaria complessiva del lotto, **I** = indice fondiario, **Vc** = volumetria complessiva residenziale e delle pertinenze edificate che insistono sul lotto, **Fr** = fattore di riduzione pari a 0,5).

5.4.2

Nel caso si riscontri la sussistenza di volume residuo, questo può essere utilizzato per l'incremento della volumetria residenziale esistente, da effettuarsi nei limiti della **sagoma planimetrica** esistente e sino alla concorrenza di una altezza massima di ml. 9,30 attraverso interventi di ristrutturazione, sopraelevazione o sostituzione edilizia.

Gli interventi saranno possibili a condizione che risulti verificata, a seguito dell'intervento, la dotazione di parcheggi privati necessaria per legge: la realizzazione di tali opere pertinenziali, se non interrati, incide sulle volumetrie come calcolate nel precedente comma.

Nel caso sussista una quantità di **volume residuo eccedente** la capacità volumetrica consentita dal profilo planimetrico e dall'altezza massima, detta quantità volumetrica restante **non potrà essere utilizzata**.

5.4.3

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino demolizione, ricostruzione e accorpamento di annessi residenziali che non comportino incremento della sagoma planimetrica esistente, ma con le seguenti distinzioni:

- a) nel caso di opere –dotate di titolo abilitante – realizzate antecedentemente al 07.04.1989 (Legge 24 marzo 1989 n. 122) queste contribuiscono a verificare la volumetria residenziale;
- b) nel caso di opere (garage) realizzate successivamente al 07.04.1989 comunque in forza della Legge 24 marzo 1989 n. 122, queste non contribuiscono a verificare la volumetria residenziale e per loro non è ammesso nessun cambio di destinazione;
- c) nel caso di opere – dotate di titolo abilitante - realizzate successivamente al 07.12.1999 (LR 14 ottobre 1989 n.52) queste non contribuiscono a verificare la volumetria residenziale e per loro non è ammesso nessun cambio di destinazione.

5.4.4

Si determina che la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali di cui all'art.9 Legge 24 marzo 1989 n. 122 realizzati esternamente alle aree di sedime pertinenziale degli edifici interessati, **non costituiscono** nuova occupazione di suolo a fini residenziali.

5.4.5

Esclusivamente per motivi di carattere igienico e/o funzionale, per le residenze di tipo urbano per le quali non sussistono le condizioni di cui all'art. 5.3 ovvero, per le quali l'eventuale volumetria residua determinata ai sensi del punto 5.4.1 non sia sufficiente al miglioramento

delle esigenze abitative, può trovare applicazione, una tantum e nel rispetto dei caratteri estetici e compositivi del fabbricato, quanto disposto dall'art. 79 comma 2 lett. d) punto 3 della L.R. 1/05 limitatamente al rialzamento del sottotetto, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) l'intervento, sia finalizzato al miglioramento delle condizioni igieniche e/o funzionali di uno stesso nucleo familiare, senza incrementi del numero delle unità immobiliari;
- b) l'intervento non comporti incrementi di superficie coperta;
- c) l'altezza conseguente il rialzamento, non ecceda il limite fissato al precedente punto 5.4.2.
- d) sia sottoscritto atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere, contenente l'impegno a non aumentare la superficie utile e/o il numero delle unità immobiliari, per almeno 5 anni.

5.4.6

Non è consentito effettuare addizioni volumetriche ai sensi dei precedenti articoli 5.3.1 e 5.4.5, qualora queste interessino fabbricati che siano stati anche solo parzialmente edificati, ovvero che abbiano conseguito la destinazione d'uso residenziale, mediante Condono Edilizio ex L. 47/85 e omologhe.