

1. Modifica delle schede relative agli ambiti a progettazione unitaria

- a A seguito di una più attenta analisi dell'ambito a progettazione unitaria, disciplinato dalla scheda 31.Ri, a Grilli, si ritiene necessario prevedere un asse stradale di collegamento tra la parte a monte dell'ambito con via Marco Polo, in sostituzione del percorso pedonale di attraversamento. La scheda 31.Ri, pertanto, deve essere modificata nel quadro B, scrivendo **“asse stradale di attraversamento”** in sostituzione di **“percorso pedonale di attraversamento”** e nel quadro C, prevedendo un collegamento stradale al posto del percorso pedonale.
- b La zona del tessuto storico di Filare, quella intorno a via Tasso, presenta una grave carenza di parcheggi pubblici. L'area, inoltre, nei decenni passati è stata interessata dalla realizzazione di baracche in lamiera per la sosta delle auto che hanno degradato ulteriormente la frazione. La scheda 06.Ni, in ragione del degrado esistente e della situazione infrastrutturale, ha previsto la realizzazione di spazi di sosta (coperti e scoperti) previa demolizione delle baracche esistenti. Si ritiene, perciò, di aumentare la dotazione a parcheggio, anche per il consistente aumento del carico insediativo avvenuto negli ultimi anni, limitando la superficie destinata a mitigazione paesistica a favore di quella a parcheggio. Pertanto la scheda 06.Ni deve essere così modificata: **al punto 3.4 del Quadro A “Superficie di mitigazione paesistica 300 mq” e al quarto alinea del Quadro B deve essere eliminata la parola “piccolo” tra le parole “un” e “parcheggio.**
- c La scheda 11.Ni disciplina gli interventi all'interno degli impianti sportivi (calcio e tennis) a Bagno di Gavorrano. Sulla base del progetto preliminare recentemente approvato dall'Amministrazione comunale, devono essere modificate alcune previsioni della scheda allegata al regolamento urbanistico adottato. Si ritiene necessario non prevedere un parcheggio tra gli attuali campi da tennis e il campo di calcio per gli allineamenti, ora adibito a spazio per gli spettatori, deve essere diminuita la superficie di mitigazione paesistica sul confine nord dell'ambito, prevedendo al suo posto la piantumazione di un filare alberato. Si deve eliminare la superficie lorda di pavimento non destinata espressamente alle strutture sportive e la possibilità di realizzare attività di ristorazione. Pertanto la scheda 11.Ni. Deve essere così modificata. **Al Punto 2. Disposizioni generali - 2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento: Riqualficazione della zona sportiva per un migliore inserimento e migliore accessibilità, con contestuale realizzazione di un centro sportivo nuovo con campi da tennis e calcetto, palestra, spogliatoi, magazzini e strutture connesse. Al Punto 3 Previsioni 3.1 Superficie di pavimento massima per la produzione di beni e servizi (oltre l'esistente) 500 mq; 3.2 Superficie minima da riservare a parcheggio pubblico 1.000 mq; 3.3 Numero minimo di posti auto pubblici 40; 3.4 Superficie di mitigazione paesistica quella risultante dalla piantumazione lungo il confine nord di un filare alberato; 3.5 Altezza massima consentita (n. piani) 2; 3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale 0 mq (ai fini del dimensionamento del regolamento sono escluse le superfici pubbliche) 3.7 Utilizzazioni compatibili a) impianti coperti e scoperti per la pratica sportiva. Al Quadro B Fattibilità urbanistica e paesistica - realizzazione di opportune aree a filtro fra i diversi campi sportivi, tramite movimenti terra, arborazioni, eccetera- studio dell'accessibilità ai singoli impianti in funzione dell'afflusso di utenti e incremento della dotazione di parcheggi per almeno 1.000 mq - riorganizzazione dei campi di calcio con eventuale ristrutturazione della tribuna esistente; - realizzazione delle strutture di servizio ai campi sportivi (spogliatoi, locali di deposito, ecc.); - realizzazione di due campi da tennis, attrezzature connesse; - nuova edificazione preferibilmente a un piano con**

eventuali elementi a due piani, utilizzando in maniera significativa materiali leggeri e trasparenti quali legno, acciaio, vetro - realizzazione di un filare alberato lungo il confine nord dell'ambito - valutazione del regime idraulico superficiale. Di conseguenza sulla base di queste prescrizioni deve essere modificato il Quadro C contenente le indicazioni planimetriche.

d In relazione al progetto di massima per la realizzazione dei nuovi cantieri comunali nella zona artigianale di Forni, è stato verificato che la superficie lorda di pavimento necessaria è pari a 1.000 metri quadrati, rispetto ai 1.500 contenuti nella Scheda 42.Ni. Pertanto la stessa scheda deve essere così modificata. **3. Previsioni 3.1 Superficie di pavimento massima per la produzione di beni e servizi 1.000 mq - 3.2 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico 500 mq - 3.3 Massima superficie lorda di pavimento totale 1.000 mq - 3.4 Altezza massima consentita 10,00 ml 3.5 Utilizzazioni compatibili a) Magazzino comunale e stazione ecologica.**

e A seguito di un'approfondita verifica sulla fattibilità tecnica ed economica degli interventi di maggior importanza di Gavorrano (l'area dei cantieri comunale, l'area interessata dall'attuale scuola e la realizzazione di una nuova scuola), che si configurano come vera inversione di tendenza rispetto al depauperamento demografico dei centri di collina, si ritiene indispensabile modificare alcune previsioni, in particolare per gli ambiti a progettazione unitaria 01.Ri e 04.Ri di Gavorrano, nella convinzione che: l'attuazione degli interventi deve essere guidata dal Comune; deve essere reso ancora più esplicito il legame tra trasformazioni residenziali e realizzazione della nuova scuola; deve risaltare il fatto che una quota degli alloggi previsti sia destinata a edilizia per le fasce più deboli della popolazione. Per questi fini è indispensabile prevedere un aumento del numero degli alloggi. In considerazione del livello di approfondimento proprio del regolamento urbanistico, basato su cartografie aeree, si ritiene ragionevole demandare a un successivo specifico atto di indirizzo del Consiglio comunale (sulla base di una progettazione di dettaglio) la determinazione: delle effettive superfici di intervento (rimanendo comunque all'interno dell'ambito a progettazione unitaria individuato dal regolamento urbanistico adottato) e prevedendo che le aree eventualmente non interessate siano restituite al sistema del territorio aperto; il numero di alloggi da realizzare, nel numero massimo comunque contenuto al punto 3.1 della scheda, così come di seguito modificata; lo strumento urbanistico attuativo da utilizzare (lottizzazione di iniziativa comunale, Peep, piano di recupero) ferma restando comunque la titolarità pubblica della progettazione; le caratteristiche tipologiche, funzionali, tecniche, patrimoniali e finanziarie dell'intervento. Pertanto alla luce di quanto sopra la scheda relativa all'ambito a progettazione unitaria 01.Ri deve essere così modificata.

Sostituzione del punto 2.1 Descrizione e obiettivi con il seguente: "realizzazione di un complesso residenziale e ricostruzione delle attrezzature scolastiche in un sito diverso".

Sostituzione del punto 2.2 Strumento di attuazione con il seguente: "piano attuativo comprensivo anche dell'ambito 04.Ri (piano di lottizzazione di iniziativa comunale, Peep, piano di recupero)". Cancellazione di tutte le parole "demolizione" al punto 2.3.

Sostituzione integrale del Punto 3. Previsioni con il seguente:

"3.1 Numero massimo di alloggi 50; 3.2 Massima superficie lorda di pavimento totale 6.000 mq; 3.3 Altezza massima consentita pari all'esistente; 3.4 Utilizzazioni compatibili abitazioni ordinarie pubbliche e private e relativi standard".

Sostituzione integrale del Quadro B 1. Fattibilità urbanistica e paesistica, con il seguente:

"Con atto specifico del Consiglio comunale si determinano: - l'effettiva superficie di intervento nell'ambito di quella individuata; - la restituzione della superficie territoriale eventualmente non utilizzata al sistema del territorio aperto; - il numero degli alloggi da realizzare, nell'ambito massimo indicato al punto 3.1, con destinazione pubblica e privata; - lo strumento urbanistico attuativo (lottizzazione di iniziativa

comunale, Peep, piano di recupero) ferma restando la titolarità pubblica della progettazione; - le caratteristiche tipologiche, funzionali, tecniche patrimoniali e finanziarie dell'intervento; - ricostruzione delle strutture scolastiche in un sito diverso; tutte le previsioni della presente scheda norma sono subordinate alla realizzazione di nuovi edifici scolastici di cui all'ambito 02.Ni; il Comune stabilirà con un atto specifico le modalità di partecipazione alla realizzazione della scheda 02.Ni del soggetto realizzatore del presente intervento e di quello previsto nell'ambito di cui alla scheda norma 04.Ri; - demolizione delle baracche esistenti; - tutela dell'area boscata; - realizzazione di una viabilità di accesso autonoma con ingresso da via Matteotti e sistemazione di posti macchina pubblici lungo di essa; - nel complesso è richiesta la realizzazione di almeno tre posti macchina per alloggio all'interno dell'ambito, di cui almeno uno per alloggio da cedere al Comune; - realizzazione di percorso pedonale lungo via Matteotti con sistemazione di essenze arboree; - realizzazione di una diretta accessibilità pedonale al centro storico.

Criteri orientativi per la realizzazione dei nuovi quartieri:

- **organizzazione dell'accessibilità:**
 - a. l'assetto della rete carrabile interna ai comparti deve essere atta a contrastare il traffico di attraversamento; sono dunque da favorire interventi di *traffic arming* (interventi di dissuasione della velocità) e disegni a *cul de sac*;
 - b. sovrapposizione di una rete di percorsi pedonali in affiancamento alla rete dei percorsi carrabili, ma anche estesi a tutte le direzioni (rete di ammaliamiento con i tessuti urbani e il territorio aperto limitrofe, anche tramite i percorsi storico-naturalistici);
 - c. deve essere disincentivata la sosta lungo le stradine di distribuzione interna; questi devono assumere preferibilmente carattere di "strada abitabile; al parcheggio diffuso sono da preferire soluzioni centralizzate;
- **organizzazione dei parcheggi e delle aree pubbliche o di uso pubblico:**
 - a. realizzazione di un posto macchina scoperto presso ogni alloggio.
- **interventi per incrementare la sostenibilità ambientale e sociale dell'intervento (oltre ai criteri e agli interventi previsti nell'allegato alle norme del regolamento urbanistico concernente le *disposizioni per le matrici ambientali*):**
 - a. realizzazione di isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per la raccolta differenziata dei rifiuti, a servizio dell'ambito;
 - b. incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento a gestione condominiale
 - c. promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte eolica, alle biomasse e alla fonte termica solare e fotovoltaica;
 - d. rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana.
- **criteri per il corretto inserimento paesaggistico:**
 - a. conservazione delle risorse naturali esistenti o il loro reintegro;
 - b. suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse (max. 80 cm, preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota;
 - c. alberature a fusto alto lungo la strada di accesso e negli spazi pubblici o di uso pubblico centrali e in connessione con le aree di verde urbano più vicine.

Deve inoltre essere modificata la planimetria in scala 1: 2000, nella quale comparirà esclusivamente il perimetro dell'ambito a progettazione unitaria.

- f A seguito di un'approfondita verifica sulla fattibilità tecnica ed economica degli interventi di maggior importanza di Gavorrano (l'area dei cantieri comunale, l'area interessata dall'attuale scuola e la realizzazione di una nuova scuola), che si configurano come vera

inversione di tendenza rispetto al depauperamento demografico dei centri di collina, si ritiene indispensabile modificare alcune previsioni, in particolare per gli ambiti a progettazione unitaria 01.Ri e 04.Ri di Gavorrano, nella convinzione che: l'attuazione degli interventi deve essere guidata dal Comune; deve essere reso ancora più esplicito il legame tra trasformazioni residenziali e realizzazione della nuova scuola; deve risaltare il fatto che una quota degli alloggi previsti sia destinata a edilizia per le fasce più deboli della popolazione. Per questi fini è indispensabile prevedere un aumento del numero degli alloggi. In considerazione del livello di approfondimento proprio del regolamento urbanistico, basato su cartografie aeree, si ritiene ragionevole demandare a un successivo specifico atto di indirizzo del Consiglio comunale (sulla base di una progettazione di dettaglio) la determinazione: delle effettive superfici di intervento (rimanendo comunque all'interno dell'ambito a progettazione unitaria individuato dal regolamento urbanistico adottato) e prevedendo che le aree eventualmente non interessate siano restituite al sistema del territorio aperto; il numero di alloggi da realizzare, nel numero massimo comunque contenuto al punto 3.1 della scheda, così come di seguito modificata; lo strumento urbanistico attuativo da utilizzare (lottizzazione di iniziativa comunale, Peep, piano di recupero) ferma restando comunque la titolarità pubblica della progettazione; le caratteristiche tipologiche, funzionali, tecniche, patrimoniali e finanziarie dell'intervento. Pertanto alla luce di quanto sopra la scheda relativa all'ambito a progettazione unitaria 04.Ri deve essere così modificata.

Sostituzione del punto 2.1 Descrizione e obiettivi con il seguente: “realizzazione di un complesso residenziale”.

Sostituzione del punto 2.2 Strumento di attuazione con il seguente: “piano attuativo comprensivo anche dell'ambito 01.Ri (piano di lottizzazione di iniziativa comunale, Peep, piano di recupero)”.

Sostituzione integrale del Punto 3. Previsioni con il seguente:

“3.1 Numero massimo di alloggi 20; 3.2 Massima superficie lorda di pavimento totale 2.400 mq; 3.3 Altezza massima consentita (n. di piani) 3; 3.4 Utilizzazioni compatibili abitazioni ordinarie pubbliche e private e relativi standard”.

Sostituzione integrale del Quadro B 1. Fattibilità urbanistica e paesistica, con il seguente:

“Con atto specifico del Consiglio comunale si determinano: - l'effettiva superficie di intervento nell'ambito di quella individuata; - la restituzione della superficie territoriale eventualmente non utilizzata al sistema del territorio aperto; - il numero degli alloggi da realizzare, nell'ambito massimo indicato al punto 3.1, con destinazione pubblica e privata; - lo strumento urbanistico attuativo (lottizzazione di iniziativa comunale, Peep, piano di recupero) ferma restando la titolarità pubblica della progettazione; - le caratteristiche tipologiche, funzionali, tecniche patrimoniali e finanziarie dell'intervento; tutte le previsioni della presente scheda norma sono subordinate alla realizzazione di nuovi edifici scolastici di cui all'ambito 02.Ni; il Comune stabilirà con un atto specifico le modalità di partecipazione alla realizzazione della scheda 02.Ni del soggetto realizzatore del presente intervento e di quello previsto nell'ambito di cui alla scheda norma 01.Ri; - demolizione dei capannoni esistenti; - tutela dell'area boscata; - consolidamento delle scarpate con interventi di ingegneria naturalistica; - realizzazione di un unico accesso da via Matteotti, fuori della curva; - realizzazione di percorso pedonale lungo via Matteotti prospiciente al lotto; - realizzazione di almeno tre posti macchina per alloggio all'interno dell'ambito, di cui almeno uno per alloggio da cedere al Comune.

Deve inoltre essere modificata la planimetria in scala 1: 2000, nella quale comparirà esclusivamente il perimetro dell'ambito a progettazione unitaria.

2. Modifiche normative

- a Nel corso di vari incontri con la popolazione, prima dell'adozione, è emersa la necessità di impedire la realizzazione di industrie insalubri di Classe I, anche nell'area industriale delle Basse di Caldana, con il primo regolamento urbanistico. Ritenendo giustificata tale scelta, al comma 10 dell'articolo 54 delle Norme deve essere eliminata la parte: "al di fuori dell'area industriale del Bivio di Caldana". Il comma 10 deve essere così formulato: **"Nel tessuto consolidato prevalentemente produttivo saturo (D1) non sono ammissibili trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie insalubri di classe I."**
- b In coerenza con i principi già espressi dal piano strutturale, in merito alle destinazioni turistiche, che dovrebbero privilegiare esclusivamente esercizi alberghieri con esclusione delle Rta, si ritiene opportuno eliminare tra le funzioni ammesse del tessuto consolidato quelle relative alle residenze turistico-alberghiere. Pertanto deve essere modificato il comma 12, dell'articolo 50, sesto alinea eliminando la dizione "residenze turistico-alberghiere" e specificando nello stesso alinea che sono compatibili gli alberghi con esclusione delle residenze turistico-alberghiere. Il sesto alinea, del comma 12, dell'articolo 50 deve essere così formulato: **"attività ricettive, limitate a: alberghi, con esclusione delle Rta e motel; case per ferie; affittacamere, residence; ostelli per la gioventù;"**.
- c Nei tessuti storici, in particolare in quelli delle addizioni successive, sono presenti edifici che, in ragione di recenti interventi di ristrutturazioni o di aggiunte edilizie, hanno visto modificare l'assetto architettonico originario. Si tratta di quegli immobili realizzati su più piani che al livello inferiore sono costituiti da pilotis. Ai fini di un corretto inserimento paesaggistico, di un complessivo recupero della qualità urbana e storica degli insediamenti si possono ritenere ammissibili anche interventi che prevedano, con opportuni accorgimenti, il tamponamento delle pilastrature. Tali opere, comunque, realizzate esclusivamente per le finalità sopra esposte, non devono comportare l'aumento delle unità immobiliari. Pertanto nella parte normativa dell'Appendice 2 (relative agli immobili ricadenti all'interno dei tessuti storici e agli immobili di interesse storico in ambiente urbano) si deve aggiungere il seguente articolo 38 "Recupero architettonico degli edifici realizzati su pilotis".
- 1. All'interno dei tessuti storici delle addizioni successive (A2), esclusivamente per gli edifici di cui alle classi III e IV, la cui impostazione tipologica è riconducibile al pilotis, e cioè piano terra su pilastri e piani superiori con volumetrie chiuse, è ammesso il tamponamento del piano terra avente la struttura verticale costituita da pilastri isolati o chiusi su uno o due lati. Tali interventi sono finalizzati esclusivamente al miglioramento dell'aspetto esteriore dell'edificio e devono essere accompagnati da una progettazione e da una realizzazione unitaria complessiva dell'intero edificio secondo le prescrizioni contenute al Titolo II delle presenti norme. Tale progettazione deve essere diretta al recupero formale di tutte le facciate e al recupero degli assetti e degli allineamenti originari delle aperture esterne. Le opere di cui al presente articolo non devono comportare l'aumento delle unità immobiliari. Non è ammesso il tamponamento di pilastri o elementi verticali con caratteri tipologici, formali o storico-documentativi da conservare. La progettazione degli interventi di cui al presente articolo deve essere sottoposta al parere insindacabile della Commissione comunale del paesaggio che valuta la coerenza dell'intervento rispetto: alle finalità di cui al presente articolo; all'integrazione delle opere con l'edificio afferente e con il più ampio contesto storico architettonico, paesaggistico e ambientale di riferimento.**
- d Si ritiene che ai fini della definizione delle zone B, a media densità (B1) e ad alta densità (B2), sia ammessa una verifica di quanto previsto dal regolamento urbanistico. In sintesi si tratta di permettere, in sede presentazione dei progetti allegati alle richieste di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività relative a immobili che insistono nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali ad alta densità (B2), una verifica dell'indice

dell'intero isolato così come individuato nelle tavole di analisi del regolamento urbanistico. Pertanto, all'articolo 51 delle norme del regolamento urbanistico deve essere aggiunto un ulteriore comma con la seguente dicitura: **“In sede di presentazione dei progetti relativi a trasformazioni edilizie e urbanistiche, possono essere allegate verifiche circa l'effettivo indice fondiario presente nel comparto. Il calcolo deve essere effettuato attraverso un rilievo planoaltimetrico delle aree e degli edifici esistenti e comprendente il comparto così come definito dalle tavole A3 del presente regolamento urbanistico. Nel caso in cui, da tale verifica, risulti che l'indice fondiario sia inferiore a 1,5mc/mq, il comparto, previa presa d'atto del Consiglio comunale, rientra tra i tessuti consolidati prevalentemente residenziali a media densità (B1) e vi si applica la disciplina di cui all'articolo 50 delle presenti norme.”**

- e Il piano strutturale ha spesso evidenziato carenze di standard pubblici, in particolare di parcheggi, nelle aree di completamento edilizio. Al fine di incentivare la realizzazione di parcheggi pubblici nelle aree del tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (B2), è opportuno prevedere limitati interventi di nuova edificazione anche nelle zone B2, in lotti liberi, condizionati alla realizzazione di spazi di sosta pubblici da realizzare a totale carico dei proprietari delle aree e da cedere gratuitamente al Comune, senza che questo possa costituire scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Pertanto dopo il comma 7 devono essere inseriti i seguenti commi:

“8. Negli spazi scoperti compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (B2) è possibile realizzare posti auto pubblici o privati al fine di ridurre la carenza di parcheggi che caratterizza questo tessuto. I posti auto possono essere dotati di una struttura a pergola con copertura permeabile.

9. Negli spazi liberi non pertinenziali agli edifici esistenti, di dimensione non inferiore a 500 metri quadrati, la realizzazione di un parcheggio, a cura e spese dei proprietari e composto da almeno 5 posti auto da cedere al Comune, dà diritto alla realizzazione di un alloggio nello stesso spazio libero, alle seguenti condizioni

- **il lotto libero deve essere stato costituito catastalmente in maniera autonoma prima dell'adozione del presente regolamento urbanistico e non deve essere già stato considerato ai fini dell'indice fondiario di edifici esistenti;**
- **il parcheggio deve essere prospiciente la strada pubblica, accessibile direttamente da essa e le sue caratteristiche devono essere concordate con l'Ufficio Lavori pubblici;**
- **la realizzazione e la cessione al Comune del parcheggio non dà diritto ad alcuno scomputo sugli oneri di urbanizzazione;**
- **fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, non è ammessa l'edificazione in aderenza né la distanza inferiore a cinque metri dai confini, anche nel caso di accordo tra confinanti;**
- **la superficie utile dell'alloggio non può essere inferiore a 60 metri quadrati e la sua superficie lorda di pavimento non può essere superiore a 120 metri quadrati;**
- **la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 35 per cento;**
- **l'altezza dell'edificio non deve essere superiore alla media degli edifici presenti nei lotti confinanti.”**

- f Si ritiene di diversificare, in ragione della densità edilizia presente, la percentuale di aumento di volumetria una tantum prevista dagli articoli 50 e 51 delle norme del regolamento urbanistico, mantenendo inalterata quella dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali a media densità (B1) e limitando al 10% l'incremento per i tessuti consolidati prevalentemente residenziali ad alta densità (B2). Pertanto devono essere

modificati, prevedendo un ampliamento una tantum del 10% **il comma 1, penultimo alinea, e il comma 5, sostituendo 15 per cento con 10 per cento.**

g Ai fine di permettere l'edificazione secondo quanto già convenzionato tra i proprietari delle aree e il Comune, si ritiene di specificare, per i tessuti consolidati prevalentemente residenziali di recente realizzazione (B3) e per le aree di completamento urbano con piano attuativo o progetto unitario in vigore (C3), che ai fini del calcolo della volumetria massima ammessa si continuano ad applicare le norme vigenti al momento dell'adozione dei piani attuativi. Tale disciplina è da considerarsi comunque valida fino alla scadenza delle convenzioni in essere, dopodiché si applicano i contenuti nell'Allegato 1 "definizioni" del presente regolamento urbanistico. Pertanto all'articolo 52 delle norme del regolamento urbanistico deve essere aggiunto un ulteriore comma con la seguente dicitura: **"Ai soli fini del calcolo della volumetria massima ammessa si continuano ad applicare le norme comunali vigenti al momento dell'adozione del piano attuativo , mentre per quanto riguarda il numero degli alloggi, a meno di diverse disposizioni contenute nel piano attuativo, si applica quanto previsto all'articolo 90 delle presenti norme. Alla scadenza delle convenzioni tra i lottizzanti e l'Amministrazione comunale, si applicano le disposizioni contenute nell'Allegato 1 "Definizioni" del presente regolamento urbanistico."**La stessa dicitura deve essere prevista come comma aggiuntivo all'articolo 58 per le aree di completamento urbano con piano attuativo o progetto unitario in vigore (C3) e all'articolo 94.

h Ai fini di una corretta interpretazione dell'articolo 90 (dimensionamento degli alloggi) si ritiene comunque di disciplinare la superficie minima degli alloggi anche per gli ambiti a progettazione unitaria. In questo caso si deve prevedere che la loro superficie utile media oggi non deve essere comunque inferiore a 60 metri quadrati e che gli alloggi con superficie inferiore a tale media non possono superare il 20% del numero massimo indicato nelle schede. Pertanto all'articolo 90 delle norme del regolamento urbanistico deve essere aggiunto un ulteriore comma con la seguente dicitura: **"Fermo restando il numero massimo di alloggi realizzabili indicati nelle schede, all'interno degli ambiti a progettazione unitaria, la media delle superfici utili di tutti gli alloggi non deve essere inferiore a 60 metri quadrati. Il numero di alloggi con una superficie utile inferiore a 60 metri quadrati non può essere superiore al 20 per cento del numero degli alloggi massimi realizzabili."**

i Al fine di permettere alle attività ricettive e agrituristiche del territorio rurale di adeguarsi alle richieste dell'utenza si ritiene di dare a tali soggetti la possibilità di realizzare piscine di estensione superiore ai 60 mq previsti all'articolo 41 comma 3 delle Norme del regolamento urbanistico. Pertanto l'articolo 41 comma 3 secondo alinea deve essere così modificato: **fatta eccezione per le attività ricettive e agrituristiche, la superficie della vasca deve essere inferiore a 60 metri quadrati, fatte salve le piscine che utilizzano, ai fini della depurazione, esclusivamente sistemi vegetali**

3. Integrazioni alla delibera di Consiglio comunale.

a A seguito di una verifica sullo stato del patrimonio edilizio e urbanistico del sistema insediativo delle Basse di Caldana, si è potuto rilevare che, a dopo recenti interventi di trasformazione, non permangono più le condizioni per considerare appartenente al tessuto storico l'area così classificata dal Piano strutturale. Quindi, in applicazione dell'articolo 3, comma 6 delle Norme del piano strutturale, si è apportata, in sede di Regolamento urbanistico, una variazione inserendo l'area di cui sopra nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità B2, così come riportato nella tavola P2-16 del Regolamento urbanistico. di tale operazione si deve dare atto nella delibera di Consiglio comunale di approvazione del Regolamento stesso.