

COMUNE DI TERRICCIOLA
(PROVINCIA DI PISA)



VARIANTE N°6
AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

**VARIANTE PUNTUALE DEL TERRITORIO URBANIZZATO OLTRE
A MODIFICHE E IMPLEMENTAZIONE DELLA SCHEDATURA
DEGLI EDIFICI ESISTENTI.**

RELAZIONE

Progettista:

Dott. Arch. Franco Panicucci

Consulenti Geologi:

Dott. Simone Stefani
Dott. Roberta Giorgi

INDICE

1) FINALITA' ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE	pag. 3
2) ELABORATI CHE COMPONGONO LA VARIANTE	pag. 3
3) DESCRIZIONE DELLA VARIANTE IN OGGETTO	pag. 4
3.1) AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO MEDIANTE IMPLEMENTAZIONE DEL REGESTO DEI FABBRICATI DEL TERRITORIO COMUNALE E RELATIVI INTERVENTI AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEGLI EDIFICI, MODIFICHE CARTOGRAFICHE NEL CENTRO STORICO DI TERRICCIOLA CAPOLUOGO E AREE PRODUTTIVE DI LA ROSA	pag. 4
3.2) MODIFICAZIONE DI ALCUNI ARTICOLI COSTITUENTI IL CORPO DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (N.T.A.) DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.)	pag. 7
4) CONSIDERAZIONI SULLA CONGRUITA' DEGLI INTERVENTI CON IL PIANO STRUTTURALE, CONTESTUALE VARIANTE AL P.D.R DEL CENTRO STORICO DI TERRICCIOLA E RIFERIMENTI ALLA VALUTAZIONE DI ASSOGGETTABILITA' STRATEGICA (VAS)	pag. 11
5) AGGIORNAMENTO DELL'ELENCO DELLE SCHEDE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE MODIFICATE O IMPLEMENTATE	pag. 11

1) FINALITA' ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Il Regolamento Urbanistico è la parte del Piano Regolatore Comunale che, nel rispetto delle indicazioni strategiche del Piano Strutturale, ne attua gli indirizzi con decisioni operative e con una disciplina puntuale sia degli insediamenti di aree urbane che del resto del territorio rurale.

La presente variante, ricalca quelle che sono le definizioni del Regolamento Urbanistico vigente, approvato dal Comune di Terricciola con Delibera di C.C. in data 22 maggio 2003, n° 18, e successive varianti e ha la finalità di ottimizzare, perfezionare l'assetto urbanistico di alcune porzioni di tessuto urbano e non, già delineate dallo stesso atto di governo del territorio ma essenziali per migliorarne l'attuabilità.

Il progetto di variante in questione propone quanto segue:

- 1) L'aggiornamento del registro dei fabbricati del territorio comunale mediante la modifica di alcune schede norma già censite e l'introduzione puntuale di altre schede per altri fabbricati esistenti e che non risultano schedati dal regolamento urbanistico vigente.
- 2) La modifica di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) resa necessaria a seguito delle diverse richieste avanzate dai cittadini e dell'Amministrazione Comunale stessa.
- 3) La modifica cartografica all'interno dell'U.T.O.E. 18 Terricciola del parcheggio in zona centro storico riguardante la rettifica della perimetrazione dell'area. La modifica cartografica comporta altresì la contestuale variante al P.d.R. del centro storico di Terricciola capoluogo.
- 4) La modifica cartografica dell'U.T.O.E. 6 Aree produttive di La Rosa per la funzione residenziale in specifiche aree oltre alla previsione di una infrastruttura viaria (rotatoria) tra la SP 41 per Peccioli e la SRT 439 Sarzanese Valdera.
- 5) La modifica cartografica all'interno dell'U.T.O.E. 17 Morrone del parcheggio in zona centro storico riguardante la rettifica della perimetrazione dell'area, oltre al nuovo parcheggio in prossimità del centro storico su Via Fondaccio.

2) ELABORATI CHE COMPONGONO LA VARIANTE

L'insieme delle tavole tecniche, quali elaborati grafici che costituiscono il progetto di Regolamento Urbanistico approvato e vigente mantengono la loro efficacia eccetto le elaborazioni e le N.T.A. di seguito riportate che saranno sostituite con la presente variante una volta definitivamente approvata;

La variante in questione è costituita dai seguenti documenti:

- a) Relazione tecnica;
- b) Elaborati cartografici di progetto costituiti dalle seguenti tavole grafiche:
 - tav. n° 0/b - Legenda R.U. - aggiornamento;
 - tav. n° 14 - Individuazione dei punti di variante;
 - tav. n° 15 - Vincoli preordinati all'esproprio UTOE 17 Morrone e UTOE 5-6 La Rosa;
 - tav. n° 8/a - Patrimonio edilizio schedato - aggiornamento;
 - tav. n° 11 - UTOE n° 5 La rosa – UTOE n° 6 Area produttiva di La Rosa - stato vigente;
 - tav. n° 11/a - UTOE n° 5 La rosa – UTOE n° 6 Area produttiva di La Rosa - stato di variante;
 - tav. n° 9/b - UTOE n° 17 Morrone - stato vigente;
 - tav. n° 9/c - UTOE n° 17 Morrone - stato di variante;
 - tav. n° 10/b - UTOE n° 18 Terricciola - stato vigente;
 - tav. n° 10/c - UTOE n° 18 Terricciola - stato di variante;
 - tav. n° A/b - P.D.R. Terricciola – stato vigente;
 - tav. n° A/c - P.D.R. Terricciola – stato di variante;
 - tav. n° B/b - P.D.R. Morrone – stato di vigente;
 - tav. n° B/c - P.D.R. Morrone – stato di variante;
 - tav. n° G - P.D.R. Terricciola – scheda guida SG1 (estratto) – stato vigente;

- tav. n° G/a - P.D.R. Terricciola – scheda guida SG1 (estratto) – stato di variante;
- c) Indagini geologiche e loro allegati;
- d) Norme Tecniche di Attuazione vigenti;
- e) Norme Tecniche di Attuazione modificate;
- f) Allegato "A" contenente n. 8 schede norma.

3) DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

3.1) AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO MEDIANTE IMPLEMENTAZIONE DEL REGESTO DEI FABBRICATI DEL TERRITORIO COMUNALE E RELATIVI INTERVENTI AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEGLI EDIFICI, MODIFICHE CARTOGRAFICHE NEL CENTRO STORICO DI TERRICCIOLA CAPOLUOGO E AREE PRODUTTIVE DI LA ROSA

A seguito del riesame di alcuni manufatti esistenti sul territorio di Terricciola, in parte già presenti nel regesto del quadro conoscitivo e disposti agli atti, e in parte di nuova implementazione, avendo attentamente analizzando le varie richieste dei cittadini, i caratteri tipologici, ambientali e architettonici dei manufatti, nonché le epoche di costruzione e le diverse alterazioni dei luoghi susseguitesi nel tempo, si è resa necessaria effettuare una modifica di attribuzione sia della loro classificazione che degli interventi edilizi ammissibili secondo l'elencazione dell'art. 4 della parte III e degli art. li 29 e 30 della parte I delle vigenti N.T.A.

In particolare:

(RIF. 12)

SCHEDA NORMA – INTERVENTI - PRESCRIZIONI Sist. Territoriale I N. 26 –
8/b

N.T.A. - Art. 4 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Parte III della disciplina del territorio rurale delle Norme tecniche di attuazione.

Edificio di minor valore storico e ambientale di tipo “MV2” per il quale è ammesso il seguente intervento edilizio:

Oltre agli interventi previsti dall'art. 4 di cui sopra, di ristrutturazione edilizia “MV2”, si consente il rialzamento del fabbricato, dove individuato con colore rosso nella fotografia di rilievo, con destinazione residenziale quale ampliamento dell'unità abitativa esistente del piano primo. La nuova edificazione dovrà allinearsi filo fabbricato a mattoni esistente e per un' altezza fino alla gronda dello stesso.

(RIF. 13)

SCHEDA NORMA – INTERVENTI - PRESCRIZIONI Sist. Territoriale I N. 130

N.T.A. - Art. 4 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Parte III della disciplina del territorio rurale delle Norme tecniche di attuazione.

Edificio privo di valore architettonico ed ambientale, classificato di tipo “N”. Possibilità di trasferimento di SUL e volume in altra collocazione e in prossimità dell'edificato esistente.

(RIF. 4)

SCHEDA NORMA – INTERVENTI - PRESCRIZIONI Sist. Territoriale II N. 267

N.T.A. - Art. 4 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Parte III della disciplina del territorio rurale delle Norme tecniche di attuazione.

Edificio di minor valore storico e ambientale di tipo “MV1” per il quale è ammesso il seguente intervento edilizio:

Oltre agli interventi previsti dall'art. 4 di cui sopra, di ristrutturazione edilizia “MV1”, è consentito l'accorpamento di immobili o parti di essi derivanti da demolizioni e trasferimenti.

(RIF. 5)

SCHEDA NORMA – INTERVENTI - PRESCRIZIONI Sist. Territoriale II N. 269

N.T.A. - Art. 4 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Parte III della disciplina del territorio rurale delle Norme tecniche di attuazione.

Edificio di valore storico e ambientale di tipo “V” per il quale è ammesso il seguente intervento edilizio: Oltre agli interventi previsti dall'art. 4 di cui sopra, fino alla ristrutturazione edilizia “V”, è consentito l' ampliamento sul solo fronte tergale in prossimità della loggia ritenuta di valore “N” anche con eventuale sua trasformazione e/o demolizione e ricostruzione..

(RIF. 2)

SCHEDA NORMA – INTERVENTI - PRESCRIZIONI Sist. Territoriale II N. 254

N.T.A. - Art. 4 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Parte III della disciplina del territorio rurale delle Norme tecniche di attuazione.

Edificio di minor valore storico ambientale di tipo "MV2" per la porzione originaria e per i successivi ampliamenti congrui, nel loro insieme e avvenuti nel tempo, mentre di tipo "N" per i volumi aggiunti riconosciuti disomogenei e posti sui prospetti tergalì e secondari.

(RIF. 3)

SCHEDA NORMA – INTERVENTI - PRESCRIZIONI Sist. Territoriale II N. 353

N.T.A. - Art. 4 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Parte III della disciplina del territorio rurale delle Norme tecniche di attuazione.

Edificio privo di valore architettonico ed ambientale, classificato di tipo “N” con possibilità di intervento fino alla demolizione e ricostruzione a parità di SUL e volume esistenti.

(RIF. 6)

SCHEDA NORMA – INTERVENTI - PRESCRIZIONI Sist. Territoriale II N. 354

N.T.A. - Art. 4 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Parte III della disciplina del territorio rurale delle Norme tecniche di attuazione.

Edificio privo di valore architettonico ed ambientale, classificato di tipo “N” con possibilità di intervento fino alla demolizione e ricostruzione a parità di SUL e volume esistenti.

(RIF. 8)

SCHEDA NORMA – INTERVENTI - PRESCRIZIONI P.d.R TERRICCIOLA N. 41

N.T.A. - TITOLO II - classificazione degli edifici e definizione degli interventi –

Il fabbricato è classificato "V" con intervento ammesso fino alla "Re1" delle NTA di riferimento. Per l'intero edificio è possibile un progetto unitario, che includa l'area pertinenziale e che può prevedere la demolizione e ricostruzione di alcune porzioni di immobile prive di valore, con superficie e volume non superiore a quelli esistenti, finalizzato alla riqualificazione complessiva del fabbricato e dell'area.

(RIF. 7)

P.D.R. Terricciola – scheda guida SG1

E' stato modificato il perimetro dell'area a parcheggio posta tra Via Dante e Via della Croce, adattandolo alla perimetrazione catastale e ridefinendone i posti auto.

(RIF. 1,9, 10 e 11)

U.T.O.E. n. 6 - AREE PRODUTTIVE DI LA ROSA

La presente variante ha individuato per mezzo di apposito perimetro , le aree per le quali è ammesso il cambio di destinazione d' uso da artigianale a commerciale/residenziale mediante interventi diretti, come

meglio specificato nelle NTA di riferimento, oltre alla previsione di una infrastruttura viaria (rotatoria) tra la SP 41 per Peccioli e la SRT 439 Sarzanese Valdera. Detta opera viaria prevede la modifica dell'intersezione a raso esistente mediante realizzazione di una rotatoria a quattro braccia, di cui due rappresentate dall'attuale S.R.T. n. 439 una dal rettilineo da cui ha origine la S.P. n. 41 e l'altro per accesso alla proprietà privata.

(RIF. 14)

U.T.O.E. n. 17 - MORRONA

E' stato modificato il perimetro dell'area a parcheggio posta su Via Fondaccio, prevedendone l'ampliamento in direzione sud interno al centro storico e mantenendone l'accesso esistente; la variante prevede altresì un ulteriore e nuovo parcheggio anch'esso con accesso da Via Fondaccio dirimpetto al precedente, ma al di fuori del perimetro del centro storico.

STANDARDS

Con riferimento agli standards urbanistici delle singole U.T.O.E. la variante evidenzia le modifiche apportate alle tabelle di riferimento come segue:

UTOE 17 - MORRONA -

	PIANO STRUTTURALE	REGOLAMENTO URBANISTICO
SUPERFICIE NUOVA ATTUAZIONE	14350	14350
RESIDENZIALE mq		
NUOVI ALLOGGI n°	23	21
ABITANTI n°	396	396 (+45)
STANDARDS:		
PIANO STRUTTURALE		
REGOLAMENTO URBANISTICO		
STANDARDS AREE DI NUOVA ATTUAZIONE		
RESIDENZIALE mq	4568	5618
STANDARDS NUOVA ATTUAZIONE mq	0	3609 + 50 + 337
Totale mq	4568	9227 9641
STANDARDS ESISTENTI mq	10377	10377
TOTALE STANDARDS mq	14945	19604 20018
TOTALE STANDARDS mq/ab	37,7	49,50 50,55

Nella considerazione che i due parcheggi su Via Fondaccio apportano superfici in aumento dell'U.T.O.E. 17, lo standard di nuova attuazione sarà di mq. 9641,00 per complessivi 20018,00 tra esistenti e nuovi con un incremento percentuale dello standard mq/ab. pari a 50,55

UTOE 18 - TERRICCIOLA

PIANO STRUTTURALE		
REGOLAMENTO URBANISTICO		
SUPERFICIE NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq	22.200	14.800
NUOVI ALLOGGI n°	24	20
ABITANTI n°	*1.309	*1.299 (+45)

STANDARDS:

PIANO STRUTTURALE		
REGOLAMENTO URBANISTICO		
STANDARDS AREE DI NUOVA ATTUAZIONE RESIDENZIALE mq	7.940	3.200
STANDARDS NUOVA ATTUAZIONE mq	26.400	32.928 - 320
Totale mq	34.340	36.129 35808
STANDARDS ESISTENTI mq	32.562	32.562
TOTALE STANDARDS mq	66.902	68.690 68370
TOTALE STANDARDS mq/ab	51,1	52,88 52,63

Nella considerazione che il parcheggio oggetto di variante in Terricciola U.T.O.E. 18, riduce la superficie di mq. 320,00 lo standard di nuova attuazione sarà di mq. 35808,00 per complessivi 68370,00 tra esistenti e nuovi con una minima riduzione percentuale dello standard mq/ab. pari a 52,63

3.2) MODIFICAZIONE DI ALCUNI ARTICOLI COSTITUENTI IL CORPO DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (N.T.A.) DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.)

L'ultima analisi è stata condotta su alcuni articoli del corpo normativo delle N.T.A. del Regolamento urbanistico vigente e che non hanno comportato modifiche cartografiche. Le norme modificate riportano in colore bluetto (bluetto) le modifiche e le aggiunte mentre in nero barrato (~~barrato~~) le parti eventualmente stralciate.

In particolare:

PARTE I - NORME GENERALI E DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO

L'Art. 36 é così modificato:

ART. 36) AREE PRODUTTIVE

Sono le parti di territorio edificate o di nuova edificazione destinate ad attività produttive o ad esse assimilate, sono individuate con apposito perimetro e sono assimilate alle zone D del D.M. 1444/1968.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: artigianale, industriale, commerciale e per la distribuzione, magazzini, attrezzature di servizio, compreso spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive e specificatamente previsto nelle singole sottozone ed UTOE. [Il cambio d'uso in residenziale degli edifici esistenti o parti di essi è ammesso in quote limitate e in specifiche sottozone](#)

Sono esclusi gli insediamenti di attività insalubri, nocive ed inquinanti.

Tali aree sono suddivise in quattro sottozone:

- D1) Aree produttive in piccole zone;
- D2) Aree produttive di completamento;
- D3) Aree produttive di nuova attuazione;
- D4) Aree produttive per attività pericolose.

D1 Produttive in piccole zone

omissis..

2) D2 Produttive di completamento

Sono le aree nelle quali sono insediate le attività produttive e le aree libere che il piano intende destinare al completamento.

In tali aree sono consentiti, con intervento edilizio diretto, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

- R.C. 50% di "Sf";
- U.f. 70% di "Sf";
- H. 10,00 ml. (con deroghe per volumi tecnici);
- Distanza dai confini 5,00 ml.;
- Distanza dai fabbricati 10,00 ml.;
- Distanza dalle strade 5,00 ml.;
- T. = 10% di "Sf".dove la dotazione di T (tettoie) è da considerare aggiuntiva alle superfici scaturite dal calcolo del R.C. e dell' U.f. ;

Gli interventi di nuova edificazione, in eventuali lotti liberi individuati catastalmente, sono consentiti solo nel caso che questi non siano già stati conteggiati per determinare una volumetria precedente. Per gli interventi vedi anche art.i n.6 e n.43 sull'Attitudine all'edificabilità dei suoli".

Per l'edificato esistente a funzione residenziale non sono consentiti: frazionamenti per la creazione di altre unità abitative e ampliamenti tranne che per i seguenti locali, accessori e volumi tecnici:

- 1) ogni abitazione esistente sprovvista di locale garage può dotarsi di una autorimessa di mq. 20 di superficie utile calpestabile e altezza interna non superiore a m.2,40, senza privare dello spazio costruito di altre attività per tale utilizzo. Detto incremento una tantum di superficie e di volume è dato in deroga agli indici di zona e dovrà essere legato all'abitazione quale pertinenza con atto di vincolo unilaterale registrato e trascritto;
- 2) ogni abitazione esistente potrà realizzare spazi scoperti quali: balconi in aggetto, lastrici solari e terrazze a tasca nei tetti fino ad un massimo del 30% della propria superficie lorda;
- 3) ogni abitazione esistente potrà realizzare i volumi tecnici previsti dal regolamento edilizio, nella misura strettamente necessaria a contenere gli impianti e quando sia dimostrata l'impossibilità di collocamento degli stessi entro il corpo dell'edificio.

Per l' edificato esistente a funzione produttiva, che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, risulta con una Utilizzazione fondiaria pari o maggiore di quella consentita dalle presenti norme, sono ammessi, anche per interventi necessari ad adeguamenti funzionali e tecnologici indotti dall' aggiornamento di normative comunitarie e nazionali, ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 5% dell' U.f., nel rispetto degli altri parametri edilizi di zona.

Oltre alle destinazioni d' uso di cui alla precedente norma generale in tali zone sono ammesse attività di ristorazione e terziario (uffici, banche, studi professionali, ecc.) che non potranno comunque occupare una volumetria superiore al 30% della volumetria destinata all' attività principale

Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e cambio di destinazione d' uso dovranno in ogni caso essere garantiti spazi a parcheggio secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente per le destinazioni d' uso previste.

Sono individuate con apposito perimetro (tratteggio viola marcato) le aree per le quali, sui fabbricati esistenti, in cui siano già presenti unità immobiliari di tipo abitativo alla data di efficacia e pubblicazione del R.U. sul B.U.R.T. a far data dal 11-06-2003, è consentito il cambio di destinazione d'uso da artigianale/commerciale/direzionale in residenziale. Il mutamento di destinazione d'uso in residenziale di cui sopra è ammesso per i soli immobili risultanti fuori terra. E' fatto obbligo di presentare l'apposita relazione clima acustico, redatta in base ai criteri della DGR 857/2013, prima del rilascio dei necessari titoli abilitativi secondo i criteri previsti dalla normativa vigente e alla contestuale realizzazione delle eventuali misure di mitigazione per il fabbricato e per le aree di pertinenza o alla cessazione delle attività pregiudizievoli alla residenza stessa in termini di inquinamento acustico. Per ogni unità abitativa che si viene a costituire con il mutamento di destinazione, sono richiesti n.2 posti auto.

.3) D3 Produttive di nuova attuazione

omissis...

4) D4 Produttive per attività pericolose

omissis..

ART.44 – Antenne per la telefonia mobile

In attesa di una programmazione dei siti preferenziali per l'installazione delle antenne di telefonia mobile, gli interventi sul territorio che prevedono installazioni devono:

garantire la tutela della salute dei cittadini e ridurre al minimo i rischi nel rispetto dei limiti di esposizione e dei valori di attenzione e obiettivi di qualità definiti dalla normativa di settore;

garantire l'utilizzo della migliori tecnologie disponibili per gli obiettivi di qualità;

tra Amministrazione Comunale e Gestore della telefonia mobile è richiesta una idonea e condivisa localizzazione dei siti nel rispetto dei criteri localizzativi previsti dalla disciplina regionale in materia di impianti di radiocomunicazione (art.11 L.R.n.49/2011);

essere supportati da idonea documentazione atta a definire la loro dislocazione nel contesto ambientale circostante al fine di evitare con il loro impatto effetti negativi sul paesaggio e sul patrimonio edilizio storico esistente. Il progetto dovrà preventivamente essere valutato dal Collegio tecnico Comunale integrato dagli esperti della commissione del paesaggio e, qualora se ne ravvisi la necessità, anche da esperti della Soprintendenza.

richiedere il parere dell' ARPAT;

Devono inoltre garantire:

i controlli periodici dei limiti di esposizione e dei valori di attenzione delle antenne installate da effettuarsi secondo le disposizioni regionali in materia;

una attenta valutazione affinché i benefici economici derivanti dall'installazione delle antenne possano essere a favore della collettività.

PARTE III DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Art. 2 - Disciplina delle attività agricole, connesse e compatibili

Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse, definite ai sensi dell'art. 2 della LR 64/95, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- abitazioni civili
- abitazioni specialistiche
- attività artigianale di produzione e vendita di beni artistici, solo se connessi con le abitazioni
- studi professionali solo se connessi con le abitazioni
- strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. 42/2000 (affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca).

Ristorazione solo se connessa alla abitazione del titolare o del gestore;

Per quanto riguarda le attività commerciali, sono ammissibili esclusivamente esercizi con superficie di vendita fino a 250 mq come definiti dalla L.R. 28/99, limitatamente alla vendita di prodotti agricoli o derivati dalla trasformazione di prodotti aziendali. Per tali esercizi sono richieste le relative dotazioni di parcheggi in conformità all'art. 10 della DCR n. 233/99.

Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al successivo art. 5.

Le attività agrituristiche sono regolate dalla legge regionale n. 76 del 17.10.1994. Il presente Regolamento Urbanistico individua le aree dove è consentito il superamento dei limiti di ospitalità di cui all'art. 6, primo comma, lettera a) della L.R. 76/94 e l'ospitalità in spazi aperti di cui all'art. 6, primo comma, lettera b) della L.R. 76/94.

- a) Il superamento dei limiti di cui all'art. 6, primo comma, lettera a) della L.R. 76/94, finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'offerta agriturbistica, in una ottica di conservazione e recupero del patrimonio edilizio rurale, è ammesso nelle aree dove sono ubicati gli edifici ed i complessi edilizi segnalati nelle schede allegate alla presente normativa, nel rispetto delle condizioni e dei requisiti di seguito specificati:
 - i fabbricati destinati ad ospitare le strutture agrituristiche facciano parte di aziende agricole di grande estensione territoriale e non siano necessari per le esigenze aziendali di tipo produttivo o abitativo.
 - gli edifici o i complessi edilizi per l'ospitalità dei visitatori siano collegati ad un punto di accoglienza aziendale dove gli ospiti possano usufruire di informazioni circa i servizi offerti dall'azienda o in ambito locale (di tipo turistico, naturalistico, enogastronomico, ecc.)
 - ai fini del miglioramento qualitativo dell'offerta agriturbistica, sono preferibili le strutture ricettive che privilegino tipologie a carattere collettivo (camere collegate a spazi e servizi di uso comune) rispetto ad appartamenti indipendenti. L'attività di ospitalità potrà inoltre essere integrata da offerte di ristorazione e degustazione di prodotti locali.
- b) Nelle aree dove sono ubicati gli edifici ed i complessi edilizi specificamente segnalati nelle schede allegate alla presente normativa, è ammessa la pratica di attività di ospitalità in spazi aperti nel rispetto delle condizioni e dei requisiti definiti agli articoli 6 e 10 della L.R. 76/94.

Allevamenti

Gli allevamenti produttivi possono essere esercitati esclusivamente da imprenditori di aziende agricole (IAP) aventi superfici fondiari sopra ai minimi stabiliti dal PTC.

Gli allevamenti ad uso familiare possono essere esercitati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

Per qualsiasi tipo di sistema di allevamento richiesto risultante sopra la soglia di coefficiente 300, calcolato

secondo la tabella del peso ponderale del regolamento di polizia rurale vigente, l'Amministrazione comunale, nel valutare ogni singolo intervento richiesto, potrà prescrivere distanze dai confini, residenze, strade ecc. e da tutte le altre tipologie di insediamenti, in aumento rispetto a quelle previste dal suddetto regolamento e fino ad un massimo del doppio delle distanze stabilite per gli allevamenti con indice di potenzialità superiore a 1000.

4) CONSIDERAZIONI SULLA CONGRUITA' DEGLI INTERVENTI CON IL PIANO STRUTTURALE, CONTESTUALE VARIANTE AL P.D.R DEL CENTRO STORICO DI TERRICCIOLA E RIFERIMENTI ALLA VALUTAZIONE DI ASSOGGETTABILITA' STRATEGICA (VAS)

Come si evince dalla entità della presente variante, le modifiche sia cartografiche, normative e del regesto dei fabbricati esistenti sono di minima entità e risultano congrue con i dettami del Piano Strutturale e delle norme più generali del Regolamento Urbanistico. Il punto di variante che incide sul centro storico di Terricciola Capoluogo costituisce variante contestuale al Piano Attuativo vigente per il quale sono state redatte apposite tavole di progetto a modifica dello strumento attuativo suddetto. Un riferimento ulteriore è verso la VAS (Valutazione di assoggettabilità strategica) per la quale considerata la minima entità della variante nel suo insieme e visti i documenti specifici di VAS a cura dei consulenti incaricati si evince che ai sensi di legge risulta esclusa da valutazioni in merito.

5) AGGIORNAMENTO DELL'ELENCO DELLE SCHEDE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE MODIFICATE O IMPLEMENTATE

Nota: il seguente elenco riporta n° 7 schede modificate o implementate in bluetto anziché 8 in quanto una scheda è inclusa nei documenti specifici del P.d.R del Centro Storico di Terricciola