Città di Lucca

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE STRAORDINARIA DI SALVAGUARDIA DEL P.S.

(conseguente al monitoraggio)

con contestuale variante di minima entità al P.S.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (testo coordinato - TN.2)

testo emendato - delibera C.C. n° 2 del 17.1.2011

• • •

Lucca, Gennaio 2011

REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE STRAORDINARIA DI SALVAGUARDIA DEL P.S.
(conseguente al monitoraggio) con contestuale variante di minima entità al P.S.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (testo coordinato)

Testo introdotto con precedenti varianti già approvate = testo azzurro
Testo interessato dalla variante = testo evidenziato
Testo eliminato = ~~testo barrato~~
Testo introdotto = testo sottolineato

Coordinamento generale e responsabile del procedimento

Arch. Maurizio Tani

Dirigente Settore Dipartimentale Programmazione e Pianificazione del Territorio

Coordinamento scientifico

Arch. Gilberto Bedini

Arch. Fabrizio Cinquini – Soc. Terre.it

Consulenti esterni

Ufficio di Piano

Arch. Costantino Di Piero
Responsabile U.O. 6.1 Strumenti Urbanistici

Geom. Mauro Baccerini
Arch. M. Etrusca Del Debbio
Geom. Rita Del Dotto
Geom. Marco Della Lunga
U.O. 6.1 Strumenti Urbanistici

Dott.ssa Giulia Albero
Arch. Roberta Bernardini
Dott.ssa Letizia Fusani
Dott. Jacopo Turchi
Tecnici SIT – Sistema Informativo Territoriale

Arch. Michela Biagi – Soc. Terre.it
Arch. Elisabetta Biagioni
Geom. Stefano Petroni
Collaboratori esterni

Consulenze esterne

Geol. Paolo Sani (indagini geologico – tecniche)
Prof. Avv. Giuseppe Stancanelli (profili giuridici)

Garante della comunicazione

Dott.ssa Silvia Giusti

Sindaco

Prof. Mauro Favilla

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – PARAMETRI, INDICI, UNITÀ DI MISURA ED ALTRE DEFINIZIONI

CAPO I – DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI

Art. 1 – Superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie coperta e superficie di pertinenza urbanistica

1.1 - La **superficie territoriale** (St) è costituita dall'intera superficie dei terreni formanti corpo unico, o anche separato, e destinati dal R.U. all'edificazione (con il medesimo azzonamento); essa è comprensiva delle superfici individuate dal piano attuativo per la formazione degli spazi pubblici e di uso pubblico e, in genere, degli spazi destinati ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella St non sono da computare, ancorché aventi il medesimo azzonamento, le aree occupate da sedi stradali pubbliche, con le relative banchine e strutture laterali (parapetti, arginelle e simili), e gli altri spazi pubblici e privati di uso pubblico esistenti nonché le aree occupate da canalette, fossi irrigui e, in genere, corpi idrici minori, con le sponde e gli argini relativi. Se parte dei terreni costituenti St sono occupati da fabbricati esistenti (che il piano attuativo non prevede siano demoliti) o fanno parte della pertinenza urbanistica di fabbricati posti all'esterno dell'ambito considerato dal piano attuativo, il volume esistente o quello afferente la pertinenza urbanistica vengono detratti dalla capacità edificatoria complessiva del piano attuativo.

1.2 - La **superficie territoriale minima** (Sm) è costituita dalla superficie minima necessaria alla formazione di un piano attuativo d'iniziativa privata.

1.3 - La **superficie fondiaria** (Sf) è costituita dall'intera superficie del terreno destinato all'edificazione (con il medesimo azzonamento) tanto dal R.U. che da eventuali piani attuativi. La Sf è costituita esclusivamente da superfici contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; nella Sf possono però essere incluse anche aree private soggette a servitù non di uso pubblico (quali ad esempio quelle di passo e di elettrodotto).

1.4 - La **superficie coperta** (Sc) è la parte della Sf occupata dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le costruzioni (esistenti ed in progetto) fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle murature perimetrali, con esclusione degli aggetti delle coperture e delle sporgenze a carattere ornamentale o funzionali a volumi tecnici od impianti. Dal calcolo della Sc sono esclusi i seguenti elementi se ~~con superficie coperta e~~ con sporgenza (rispetto al filo di facciata) contenute nelle misure di cui appresso: a) logge coperte con sporgenza non eccedente m. 1,50 e con superficie non eccedente m^2 6; b) balconi a sbalzo ~~non coperti~~ con sporgenza non eccedente m. 1,50; c) ~~scale esterne (anche se coperte) e, in genere, tutti~~ gli aggetti aventi funzione strutturale con sporgenza non eccedente m. 1,50; d) per i fabbricati con destinazione interamente produttiva (C) o commerciale (B2), le pensiline con sporgenza non eccedente m. 3,00. Sono inoltre escluse le superfici interrate, anche se eccedenti rispetto alla proiezione dell'edificio in elevazione.

1.5 - Il **lotto edificato** o **superficie di pertinenza urbanistica** e il **lotto edificabile** sono definiti ed individuati come segue, con gli effetti in appresso indicati:

1.5.1 - la superficie di terreno considerata per l'applicazione dell'indice di utilizzazione e dell'indice di copertura costituisce pertinenza urbanistica dei fabbricati realizzati sul terreno stesso e deve risultare specificamente individuata almeno in un apposito elaborato del progetto nonché nella planimetria di cui al successivo punto 1.5.2; nel caso di interventi previsti da piano attuativo, la superficie di pertinenza di ciascun fabbricato può essere individuata anche su tavola planivolumetrica del medesimo piano attuativo, fermo restando che la stessa va individuata pure con riferimento a ciascun intervento edilizio;

1.5.2 - all'atto della presentazione dell'istanza della concessione edilizia o di altro atto relativo all'intervento da eseguire, il richiedente (od il denunciante), nel caso in cui sia necessaria la verifica degli indici urbanistici, è tenuto ad individuare, anche su planimetria catastale e con campitura in colore indelebile, la superficie di pertinenza urbanistica con prospetto analitico del relativo calcolo (indice di utilizzazione ed indice di copertura). Il volume e la superficie coperta degli edifici eventualmente esistenti (e non previsti in

demolizione) debbono essere portati in detrazione dalle rispettive quantità consentite applicando, al terreno considerato, i relativi indici;

1.5.3 - l'integrale sfruttamento dell'indice di utilizzazione e dell'indice di copertura di un terreno esclude ogni ulteriore utilizzazione del terreno stesso (salvo il caso di sostituzione edilizia od il caso di modifica, con incremento, dell'indice considerato), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà;

1.5.4 - per ciascun fabbricato esistente alla data del 8/4/2002 si considera **lotto edificato** o pertinenza urbanistica la superficie del terreno di sedime e quella del terreno ad esso circostante utilizzata, in occasione del rilascio del titolo abilitativo in data successiva alla prima adozione della specifica variante di settore al PRG, per il calcolo del volume edificabile e della superficie coperta; in mancanza di documentazione al riguardo, si considera di pertinenza urbanistica:

- nelle aree residenziali di cui ai successivi articoli 112, 113, 114, e 115 il terreno di sedime è e quello circostante appartenente al medesimo proprietario alla data del 8/4/2002 necessario a realizzare il fabbricato esistente con gli indici contenuti nelle presenti norme;
- nelle aree agricole e boscate il terreno di sedime e quello circostante a servizio del fabbricato come ricavabile dallo stato dei luoghi e comunque entro una distanza massima di 50 mt dall'impronta a terra del fabbricato;
- negli altri casi il terreno di sedime e è quello circostante destinato al fabbricato stesso come ricavabile dalle risultanze catastali alla data del 8/4/2002 o, in mancanza, dallo stato dei luoghi.

1.5.5 – si considera **lotto edificabile** la superficie fondiaria libera e non asservita ad una costruzione già esistente, idonea alla edificazione in base alle norme e ai parametri del Regolamento Urbanistico.

Art. 2 – Superficie lorda, volume e piani del fabbricato

2.1 - La **superficie lorda** di un fabbricato è pari alla somma delle superfici geometriche di tutti i piani (interrati, seminterrati e fuori terra, compreso il piano sottotetto), comprensiva delle murature perimetrali, ma con esclusione degli elementi aggettanti non coperti. La superficie lorda è costituita dalla somma della superficie utile e della superficie accessoria.

2.1.1 -La **superficie utile** di un fabbricato è pari alla differenza tra la superficie lorda e quella accessoria del fabbricato stesso.

2.1.2 - La **superficie accessoria** di un fabbricato, oltre a comprendere le murature perimetrali ed interne, intercapedini, cavedi, scannafossi, ecc. è costituita dalla somma delle superfici lorde dei piani interrati, seminterrati e fuori terra, compreso il sottotetto, aventi le seguenti funzioni o caratteristiche:

2.1.2.1 - locali dedicati esclusivamente a dar sede ad impianti al servizio dell'edificio, quali quelli termico, di climatizzazione, elettrico ed idrico, nonché locali con funzione esclusivamente tecnica, di altezza media netta non eccedente m. 2.40 e di superficie non eccedente il 5% dei locali serviti e vani ascensore;
2.1.2.2 - locali sottotetto (purché sottostanti a coperture inclinate, con pendenza della falda non superiore al 33% e, cioè, a circa 18 gradi) con altezza netta non superiore a m. 0,50 in gronda ed a m. 2,20 al colmo; per altezze superiori, purchè destinate a locali accessori, si computa volume la parte in eccedenza;
2.1.2.3 - i piani interrati con altezza netta non eccedente m. 2,40;
2.1.2.4 – i locali per servizi igienici, per quegli immobili che ne risultino sprovvisti alla data del 8/4/2002;
2.1.2.5 –

- portici o gallerie soggette al pubblico transito, purchè disciplinato da apposita convenzione;
- solo per destinazioni di tipo residenziale: portici privati per la parte di superficie coperta fino a mq 18 per unità immobiliare e con altezza media netta m 2,80 purchè funzionali e connessi all'unità abitativa ed esterni alla sagoma del fabbricato;

dette soglie non tengono conto dei portici esistenti alla data del 8/4/2002;
2.1.2.6 - gli elementi di cui alle lettere a, b, c, d del precedente art. 1.4; i terrazzi non coperti costituenti anche la copertura piana del fabbricato; scale esterne scoperte;
2.1.2.7 – autorimesse per la parte di superficie utile fino al 10% della superficie dei locali serviti con un minimo consentito di 15 mq, con altezza media non eccedente m. 2,40;

2.1.2.8 - piccoli corpi di corredo, quali forni o barbecue ad uso domestico, con volume geometrico non superiore a $m^3$15 e piccoli corpi di servizio, destinati a ripostiglio, a sede di impianti, a spogliatoio adiacente a piscine, con volume geometrico non superiore a m^3 18;

2.1.2.9 – i piani terreno realizzati nelle aree soggette a esondazione purchè risultino composti solamente da superfici accessorie per la parte al di sotto del tirante idraulico fino ad una altezza utile massima di m. 2,40 rispetto al piano naturale di campagna e sottostanti i piani costituenti volume urbanistico.

2.1.3 – Le superfici accessorie di cui ai precedenti punti 2.1.2.1 (escluso vani ascensore) devono essere realizzate esclusivamente al piano terra, nel sottotetto o sulle coperture; quelle di cui ai punti 2.1.2.5, 2.1.2.6 (solo lettere a e d) e 2.1.2.8 devono essere realizzate esclusivamente al piano terra.

2.1.4 – Le superfici accessorie di cui al punto 2.1.2.3 possono essere realizzate anche esternamente alla proiezione orizzontale dell'ingombro del fabbricato fino ad un massimo del 10 % fatte salve le superfici per parcheggi disciplinate dalla legge 24.03.1989 n° 122.

2.1.5 – Nei locali soppalcati, realizzati in ottemperanza alle vigenti disposizioni e regolamenti, il calcolo della superficie viene fatto ignorando la presenza del soppalco.

2.1.6 – Non è consentita la realizzazione di terrazze cosidette "a vasca" sulla copertura degli edifici ricompresi nell'edificato storico di cui al successivo Titolo IV della Parte III; negli altri casi è consentita nei limiti del 20% della superficie della copertura e comunque per una superficie massima di 20 mq.

2.1.7 – Non è consentita la realizzazione di scale esterne scoperte per fabbricati aventi più di due piani fuori terra.

2.2 - Volume

2.2.1 - Il **volume** di un fabbricato è pari alla somma del prodotto di tutte le superfici utili di ciascun piano per la rispettiva altezza netta, a cui si aggiunge il volume geometrico dei solai per la parte eccedente lo spessore di 50 cm.

2.3 - Piani dei fabbricati

2.3.1 - Per **piano di un fabbricato** s'intende lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai e limitato dal pavimento (estradosso del solaio inferiore) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore).

2.3.2 - Il piano è definito interrato, seminterrato o fuori terra con riferimento alla posizione del relativo pavimento rispetto alla quota naturale del terreno circostante l'edificio, rilevata prima dell'intervento; a tal fine, ogni progetto di nuova costruzione o di ricostruzione deve essere accompagnato da un rilievo quotato. Il piano si considera seminterrato anche se lo stesso abbia un lato fuori terra. Il piano seminterrato, ai soli fini di cui all'art. 2.1.2.3, è assimilato al piano interrato se avente quota media inferiore a ml 0,70 dall'intradosso del solaio superiore rispetto alla quota naturale del terreno.

2.3.3 - Si considera piano di un edificio anche il soppalco che copra più del 40% del vano sottostante destinato a residenza o che copra più della metà del piano sottostante se con destinazione diversa dalla residenza.

Art. 3 - Indici

3.1 - Indice di utilizzazione territoriale (It)

L'**indice di utilizzazione territoriale**, esprime -in m^3/m^2- il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale (St).

3.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (If)

L'**indice di utilizzazione fondiaria**, esprime -in m^3/m^2- il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria (Sf).

3.3 - Rapporto di copertura (Q)

Il **rapporto di copertura** esprime -in percentuale- il rapporto massimo consentito tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) del singolo lotto edificabile o, complessivamente, dei lotti edificabili compresi in un piano attuativo.

CAPO II – ALTEZZE E DISTANZE

Art. 4 – Altezza massima del fabbricato (H) e altezza di ciascun piano del fabbricato

4.1 - Per **altezza massima** del fabbricato si intende la misura massima del segmento verticale che congiunge il piano naturale di campagna circostante l'edificio misurata prima dell'intervento con:

- in caso di edifici con copertura piana, curva o inclinata con pendenze inferiori o uguali al 33%, l'intradosso del solaio di copertura ove lo stesso incontra il paramento verticale esterno della muratura dell'edificio. Non è valutata l'altezza delle facciate che non presentano raccolta di acque.

- in caso di edifici con copertura curva o inclinata con pendenze maggiori del 33%, con un riferimento virtuale definito dalla media tra la quota minima individuata dall'incontro dell'intradosso del solaio di copertura ove lo stesso incontra il paramento verticale esterno della muratura dell'edificio e la quota massima individuata dalla quota più alta dell'intradosso del solaio di copertura.

L'intradosso suddetto è pertanto identificato, sia in gronda che in sommità, dal piano d'imposta del solaio, oppure dal piano d'imposta dell'orditura secondaria se presente.

4.2 - L' **altezza di ciascun piano (e dei locali) del fabbricato** può essere lorda o netta:

4.2.1 - per **altezza lorda** di piano (e dei locali) s'intende la misura del segmento verticale che congiunge il piano dell'estradosso finito del pavimento al piano dell'estradosso finito del solaio di soffitto o di copertura. In caso di soffitto inclinato, con pendenza non superiore al 33% e, cioè, a circa 18 gradi, si tiene conto della quota media dell'estradosso; in caso di soffitto a volta, si tiene conto della quota media tra il punto di massima altezza e due punti di imposta della volta stessa. In caso di fabbricati a destinazione industriale o artigianale o commerciale con soffitto curvo o con sistema di carro ponte si tiene conto, rispettivamente, del punto superiore della struttura d'appoggio della copertura curvilinea o del punto superiore della trave d'appoggio del carroponte;

4.2.2 - per **altezza netta** di piano (e dei locali) s'intende la misura del segmento verticale che congiunge il piano dell'estradosso finito del pavimento al piano dell'intradosso finito del solaio di soffitto o di copertura, applicando -con gli adeguamenti necessari- i medesimi criteri di cui al precedente punto 4.2.1. Nella misurazione dell'altezza netta non si tiene conto di plafonature e controsiffitti; in caso di piano avente solaio in struttura a vista con elementi strutturali emergenti dal soffitto, si considera quale intradosso del soffitto stesso la piccola orditura del solaio medesimo.

Art. 5 – Distanza tra fabbricati e tra fronti del medesimo fabbricato

5.1 - La **distanza tra fabbricati** è misurata sul segmento ortogonale che congiunge i due punti più prossimi delle rispettive superfici coperte (Sc); essa, in caso di nuova costruzione (ivi compreso l'ampliamento od il sopralzo) di uno dei fabbricati considerati, non dev'essere inferiore a quella prescritta dall'art. 9 D.I. 2.4.1968, n. 1444 o da eventuali successive norme modificative o sostitutive ovvero da disposizioni del presente Regolamento, del Regolamento Edilizio o di quello d'Igiene che prescrivano distanze maggiori. Distanze minori possono essere previste tra fabbricati oggetto di un medesimo piano attuativo. Ove entrambe le pareti che si fronteggiano non siano finestrate, la distanza minima è quella stabilita dall'art. 873 C.C.; si considerano non finestrate le pareti prive di luci e di vedute e, quindi, anche quelle formate da materiali fissi destinati solo a dar luce (e non aria) a vani scala. Nella verifica del rispetto della distanza: a) non si tiene conto né dei muri di cinta, come definiti dall'art. 878 C.C., né dei corpi costituenti superficie accessoria con altezza, al colmo della copertura, inferiore a m. 2,70, rispetto alla quota del piano di campagna; b) si tiene conto, in caso di fabbricati a cortina, del solo corpo di fabbrica interessato dall'intervento e di quello o quelli antistanti quest'ultimo.

5.2 - La distanza tra fronti finestrati antistanti del medesimo fabbricato non dev'essere inferiore a m. 6,00 ovvero, in caso di pareti formanti spazi sui quali prospettino solo luci di locali accessori, a m. 3,00.

5.3 – I vani ascensori, anche esterni agli edifici, necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, posti nell'edificato storico di cui al Titolo IV Parte III, con esclusione di quelli di cui agli articoli dal 48 al 50, possono essere realizzati in deroga alle distanze di cui

all'articolo 6 comma 2 delle presenti norme, al D.M.1444/68 e al limite di altezza massima, non computando peraltro detti vani in termini di superficie coperta e volume. Medesimi vani ubicati nelle altre zone urbanistiche sono escluse dal computo della volumetria e dal limite di altezza massima, ma sono soggetti al rispetto delle distanze di cui all'articolo 6 comma 2 nonchè del D.M. 1444/68 salvo deroghe di legge.

Art.6.- Distanza dei fabbricati dai confini, dalle strade e dai corsi d'acqua

6.1 - Le distanze dei nuovi fabbricati (o dei fabbricati da ricostruire con operazioni non riconducibili alla ristrutturazione edilizia nonché dei manufatti in ampliamento o sopralzo) dai confini si misurano sul segmento, ortogonale rispetto alla linea costituente il confine, che congiunge i due punti più prossimi di quest'ultima linea e la superficie coperta (Sc) del fabbricato o dell'ampliamento. Per le distanze dalle strade e dai corsi d'acqua si applica il medesimo criterio salve diverse prescrizioni delle norme speciali in materia di circolazione stradale e di tutela dei corsi d'acqua.

6.2 -La distanza dai confini di proprietà e dai confini di zona, ad eccezione di quelle agricole, non dev'essere inferiore alla metà della distanza prevista tra fabbricati e comunque non inferiore a m. 5,00, ferma restando la possibilità di costruire sul confine di proprietà od in aderenza di altri fabbricati. Le distanze minime dalle strade e dai corsi d'acqua sono quelle fissate dalle norme speciali in materia di circolazione stradale e di tutela dei corsi d'acqua; per le strade poste nel centro abitato, la distanza dei fabbricati non dev'essere inferiore a m. 5,00, salva l'esigenza di rispettare (in particolare nelle zone A) gli allineamenti esistenti e la possibilità di prevedere, nell'ambito di piani attuativi, distanze inferiori.

CAPO III - ALTRE DEFINIZIONI

Art.7.- Unità immobiliare e parcheggi pertinenziali

7.1 - Per unità immobiliare s'intende il complesso di locali e di manufatti connotati da unitarietà funzionale e dominicale. Si intende quindi per unità immobiliare la più elementare aggregazione di vani e/o locali edilizi comprensiva di spazi coperti e scoperti (anche accessori), di un fabricato o sua porzione, coincidente di norma con la partizione catastale della "particella" - eventualmente distinta in ulteriori corrispondenti subalterni - avente caratteristiche di continuità fisica, autonomia funzionale, individualità spaziale e potenzialità reddituale, così come risulta individuata (secondo le norme catastali) in atti pubblici definiti prima della data di adozione della presente variante al R.U..

7.2 - Sono pertinenziali i parcheggi (autorimesse o posti auto) di proprietà privata, che costituiscono la dotazione minima essenziale prescritta dalle presenti norme al servizio di ogni fabbricato e delle unità immobiliari in esso comprese. Il relativo vincolo, ancorché non trascritto, non può essere superato; è però consentita la sostituzione dell'autorimessa o del posto auto previsto dalla concessione edilizia o dal diverso titolo abilitativo con altri, comunque situati nell'ambito della medesima superficie fondiaria. La disciplina speciale per il recupero di parcheggi si applica solo ai fabbricati ed alle unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della legge n.122/1989 e privi, a quella medesima data, di adeguata dotazione. I parcheggi pertinenziali non sono considerati nello standard urbanistico.

7.3 - La dotazione minima di parcheggi al servizio di fabbricati o di unità immobiliari a destinazione commerciale è disciplinata anche dalle norme di legge regionale vigenti in materia.

7.4 – La dotazione minima di parcheggi coperti o scoperti al servizio di fabbricati a destinazione residenziale per interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia è stabilita in:
a – n° 2 stalli (superficie minima come disposto dal Nuovo Codice della Strada) oltre gli spazi di manovra per ogni unità abitativa con superficie utile inferiore o uguale a mq. 75;
b – n° 3 stalli (superficie minima come disposto dal Nuovo Codice della Strada) oltre gli spazi di manovra per ogni unità abitativa con superficie utile superiore a mq. 75.

Art. 8 - Tipi di intervento

I diversi tipi di intervento sono definiti dalle disposizioni di legge regionale vigenti in materia nonché, se ed in quanto con esse non contrastanti, dalle disposizioni di leggi nazionali.

TITOLO II - DESTINAZIONI D'USO ED ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO

CAPO I - DESTINAZIONI D'USO

Art. 9.- Definizione delle destinazioni d'uso

9.1 - Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni e la corretta applicazione della disciplina regionale vigente in materia, il Regolamento Urbanistico definisce le categorie e le subcategorie delle destinazioni d'uso prescritte nelle varie zone del territorio comunale; le altre destinazioni sono inibite.

9.2 - Non sono invece né individuate né definite dal Regolamento Urbanistico le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti insediamento, nei quali dette destinazioni sono insediate (al servizio, appunto, della destinazione propria), senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. La destinazione connessa, però, assume rilevanza, sotto il profilo urbanistico, ove: a) venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento; b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere reso autonomo e trasferito, in proprietà od in uso, separatamente; c) lo spazio, in cui è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

9.3 - Le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti tipologie, contrassegnate dalla lettera, categorie, contrassegnate dalla lettera e un numero, e sottocategorie, contrassegnate dalla lettera e due numeri. In caso di funzioni non comprese nel seguente elenco, le stesse sono qualificate per via analogica.

9.3.1 - Funzioni abitative (A) suddivise nelle seguenti categorie:

9.3.1.1 - *A1 – residenza ordinaria*
gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili), ivi incluse le attività ricettive non alberghiere, quali esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, ecc.;

9.3.1.2 - *A2 – residenza rurale*
le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitati ove degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi. Nella residenza rurale sono ammissibili anche le utilizzazioni agrituristiche di cui alla successiva sigla D3.

9.3.1.3 - *A3 – residenza specialistica*
le abitazioni riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili), oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, con particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi.

9.3.1.4 - *A4 – residenza collettiva*
le abitazioni volte principalmente a dare alloggiamento, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi (conventi e simili, collegi, convitti, studentati, foresterie, ospizi, ricoveri, ecc.)

9.3.2 - Funzioni terziarie (B) suddivise nelle seguenti categorie:

9.3.2.1 - direzionali (B1), comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

9.3.2.1.1 - *B1.1 – strutture private*, senza attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;

9.3.2.1.2 - *B1.2 strutture a concorso di pubblico*, ovvero gli uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi; gli uffici giudiziari; gli uffici privati, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;

9.3.2.2 - commerciali (B2) ovvero tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio o all'ingrosso di qualsiasi prodotto, ivi incluse le autoconcessionarie; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

9.3.2.2.1- *B2.1 - esercizi di vicinato*, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita o locali accessori funzionali all'attività con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali;
9.3.2.2.2 - *B2.2 - medie strutture di vendita*, intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e fino a 1.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;
9.3.2.2.3 - *B2.3 - grandi strutture di vendita*, intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;
9.3.2.2.4 - *B2.4 - commercio di carburanti per veicoli*, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ivi comprese le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma: attività rivolte alla persona, quali bar, ristoranti, edicole, negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti alla persona, attività relative all'automezzo, quali lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti rivolti all'autoveicolo.
9.3.2.2.5 - *B2.5 esposizioni merceologiche*, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, purché a carattere temporaneo, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;

9.3.2.3 - *B3 - pubblici esercizi*, per la vendita e il consumo di alimenti e bevande, ivi inclusi i servizi di pertinenza: magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dell'esercizio. A loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

9.3.2.3.1 - *B3.1 - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione*;
9.3.2.3.2 - *B3.2 - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food;*
9.3.2.3.4 - *B3.3 – mense*, costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;

9.3.2.4 - *B4 - di servizio*, attrezzature pubbliche o private per attività diverse. A loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

9.3.2.4.1 - *B4.1 - attrezzature sociali e culturali***,** pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; suddivise in:
9.3.2.4.1.1 - *B4.1.1 - centri di ricerca*, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;
9.3.2.4.1.2 - *B4.1.2 - musei*, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;
9.3.2.4.1.3 - *B4.1.3 - sedi espositive*, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche;
9.3.2.4.1.4 - *B4.1.4 - biblioteche*, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
9.3.2.4.1.5 - *B4.1.5 - archivi*, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

9.3.2.4.1.6 - *B4.1.6 - centri congressuali polivalenti*;

9.3.2.4.2 - *B4.2 – attrezzature scolastiche*, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

9.3.2.4.2.1 - *B4.2.1 asili nido, scuole materne*;
9.3.2.4.2.2 - *B4.2.2 scuole primarie, scuole secondarie inferiori*;
9.3.2.4.2.3 - B4.*2.3 scuole secondarie superiori*, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
9.3.2.4.2.4 - *B4.2.4 università*, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;

9.3.2.4.3 - *B4.3 - attrezzature sanitarie ed assistenziali*, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

9.3.2.4.3.1 - *B4.3.1 - ospedali, cliniche, case di cura;*
9.3.2.4.3.2 - *B4.3.2 - ospedali diurni ed altre strutture diurne;*
9.3.2.4.3.3 - *B4.3.3 - poliambulatori;*
9.3.2.4.3.4 - *B4.3.4 - ambulatori e centri di primo soccorso;*
9.3.2.4.3.5 - *B4.3.5 - cliniche e ambulatori veterinari;*
9.3.2.4.3.6 - *B4.3.6 - ricoveri per animali;*

9.3.2.4.4 - *B4.4 - strutture associative*, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, con forma di organizzazione complessa che svolgono attività rientranti tra quelle disciplinate da leggi o atti equiparati ovvero aventi modalità di svolgimento tali da essere riconducibili a corrispondenti attività del settore imprenditoriale, anche con somministrazione di cibi e bevande a carattere non prevalente, aventi autonomia insediativa e funzionale, ~~ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione;~~

9.3.2.4.5 - *B4.5 - attrezzature per lo spettacolo***,** pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

9.3.2.4.5.1 - *B4.5.1 teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo e simili*, ~~*locali diversi*~~;
9.3.2.4.5.1 - *B4.5.2 - impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport, locali* ~~*diversi*~~ *e simili*;

9.3.2.4.6 - *B4.6 – attrezzature sportive*, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali impianti scoperti per la pratica sportiva, uffici amministrativi, pubblici esercizi, ecc.; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;

9.3.2.4.7 - *B4.7 – attrezzature religiose*, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;

9.3.2.4.8 - *B4.8 - attrezzature cimiteriali*, intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;

9.3.2.4.9 - *B4.9 - attrezzature militari*, intese come gli impianti direttamente funzionali alla difesa armata e non del territorio nazionale, quali caserme e simili;

9.3.2.4.10 - *B4.10 – attrezzature per la protezione civile*

9.3.2.5 - *B5 - attrezzature tecnologiche***,** intese come gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri del presente comma, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.

9.3.2.6 - *B6 - mobilità meccanizzata*, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa, ivi compresi percorsi carrabili e di sosta; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

9.3.2.6.1 - *B6.1 - parcheggi*, a raso, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

9.3.2.6.2 - *B6.2 - autorimesse*, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

9.3.2.6.3 - *B6.3 - autostazioni*;

9.3.2.7 - *B7- attrezzature ricreative***,** pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

9.3.2.7.1 - *B7.1 - sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo*, di Superficie Utile non superiore a 500 mq.;

9.3.2.7.2 - *B7.2 - grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili*, di dimensione superiore a 500 mq. di Superficie Utile;

9.3.3.- Funzioni produttive (C) suddivise nelle seguenti categorie:

9.3.3.1 - *C1 – attività manifatturiere*; per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); magazzini per lo stoccaggio di materiali anche senza connessioni con l'attività produttiva, esse si articolano in:

9.3.3.1.1 - *C1.1 – piccolo artigianato di produzione*~~, di beni artistici, connessi~~ connesso con le persone e/o le abitazioni: composto da attrezzature di fabbricazione laboratoriale ~~di dimensione~~ non superiore a 75 mq.;

9.3.3.1.2 - *C1.2 - artigianato ed industria di produzione di beni vari*, diverso da C1.1;

9.3.3.2 - *C2 – attività di spedizione e trasporto***;** si intendono le attività di spedizione e trasporto delle merci, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari, quali spedizionieri, corrieri, ecc.

9.3.3.3 - *C3 – attività produttive agricole*; si intendono le attività collegate alla produzione agricola che richiedono impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, locali per la vendita dei prodotti aziendali, ecc. Tali attività sono quelle dirette alla cura e/o allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che non necessariamente utilizzano il fondo o il bosco, ivi comprese le attività connesse esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo.

9.3.3.4 - *C4 - artigianato di servizio*, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili; attività di restauro, di legatoria, di ceramista e quelle ad esse assimilabili).

9.3.4.- Funzioni ricettive (D), cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); suddivise nelle seguenti categorie:

9.3.4.1 - *D1 – attività ricettive alberghiere*, quali alberghi, motel, villaggi albergo; residenze turistico-alberghiere; ostelli; ecc.;

9.3.4.2 - *D2 – attività ricettive a carattere prevalente non edilizio*, quali campeggi, villaggi turistici, parchi di vacanza, aree sosta attrezzata per camper

9.3.4.3 - *D3 – attività ricettive agricole*, quali gli esercizi agrituristici

9.4 - I manufatti aventi destinazione d'uso a serra o aventi avuto origine a serra e comunque aventi caratteristiche tipologiche e/o costruttive proprie della serra non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso.

Art. 10 - Accertamento della destinazione d'uso e sue modificazioni

10.1 - La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto, allegate ai titoli abilitativi od alle denunce, e -seppure con indicazioni cumulative, fabbricato per fabbricato- dagli elaborati grafici dei piani attuativi.

10.2 - Sono variazioni di destinazione d'uso rilevanti sotto il profilo urbanistico le modifiche attuate in presenza di opere edilizie che comportano passaggio da una all'altra delle categorie come stabilito dall'articolo 59 della L.R. 1/2005 ~~individuate dal precedente art. 9~~. Le variazioni di destinazione d'uso (attuate con opere edilizie) debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto e prescritto dal Regolamento Urbanistico per la specifica area o zona.

10.3 - Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei documenti depositati presso i competenti Uffici comunali o, in mancanza, delle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità o, in via sussidiaria, di atti privati con data certa o di atti di notorietà.

Art. 11 - Standard in ragione delle destinazioni d'uso

La dotazione minima di aree a standard, dovuta nei casi di piani attuativi secondo le indicazioni di cui al successivo art. 13, primo comma, è fissata come segue, in relazione al fabbisogno accertato ed alle destinazioni d'uso indicate al precedente art. 9.

A - FUNZIONE ABITATIVA (A1, A3 e A4),: 18 mq./abitante, di cui almeno 9 mq. a verde pubblico o di uso pubblico e 3 mq. a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Per le attività ricettive non alberghiere, 100% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico; per la residenza rurale (A2) non è richiesto nessuno standard, a meno che non siano individuate attrezzature agrituristiche nel qual caso si applicano i parametri di cui alla successiva sigla D3.

B - FUNZIONI TERZIARIE,

B1 – direzionali,

B1.1 – strutture private, 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

B1.2 strutture a concorso pubblico, 100% Superficie Lorda, di cui almeno 2/3 a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

B2 – commerciali

B2.1-3 - esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, con l'eccezione delle strutture commerciali all'ingrosso per le quali si applicano i parametri di cui alla successiva sigla C1.2, 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico; tale dotazione va incrementata della quota per parcheggi di relazione secondo le procedure e le modalità fissate dalla Direttiva Regionale n. 233/1999. Gli spazi per la sosta di relazione non sono dovuti nelle zone e negli edifici storici e/o per gli esercizi commerciali di vicinato di tipo alimentare e per le unità immobiliari in cui sono insediati esercizi commerciali alla data dell'8/4/2002.

B2.4 - commercio di carburanti per veicoli: 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

B2.5 commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche: non richiesto

B2.5 esposizioni merceologiche: 100% Superficie lorda, interamente destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

B3 - pubblici esercizi

B3.1 - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione: 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

B3.2 - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub; tavole calde; rosticcerie; fast-food: 100% Superficie lorda, di cui almeno 2/3 a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

B3.3 – mense: 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

B4 – attrezzature di servizio,

*B4.1 - attrezzature sociali e culturali***,**

B4.1.1-5 – centri di ricerca , archivi, musei, ecc.: 40% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

B4.1.6 - centri congressuali polivalenti: 80% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

B4.2 – attrezzature scolastiche,

B4.2.1-4 asili nido, scuole materne, primarie, secondarie, ecc.: 60% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

B4.3 - attrezzature sanitarie ed assistenziali,

B4.3.1-4 – ospedali, cliniche, case di cura, ospedali diurni, ecc.: 80% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

B4.3.5-6 - cliniche e ambulatori veterinari, ricoveri per animali: 50% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

B4.4 - strutture associative: 30% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*B4.5 - attrezzature per lo spettacolo***,**

B4.5.1 teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi: 150% della Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico (o 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori, se maggiore);

parcheggio pubblico o di uso pubblico;

B4.5.2 - impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili: 200% della Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico (o 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori, se maggiore);

B4.6 – attrezzature sportive: 60% della Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

B4.7 – attrezzature religiose: non richiesto;

B4.8 - attrezzature cimiteriali: 20% della Superficie cimiteriale, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

B4.9 - attrezzature militari: non richiesto;

*B5 - attrezzature tecnologiche***:** non richiesto;

B6 - mobilità meccanizzata, non richiesto

*B7 - attrezzature ricreative***,**

B7.1 - sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo: 60% Superficie utile di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

B7.2 - grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili: 120% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

C - FUNZIONI PRODUTTIVE

C1.1 – piccolo artigianato; 60% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

C1.2 - attività manifatturiere diverse da C1.1,**;** 10% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*C2 - attività di spedizione e trasporto***;** 10% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

C3 – attività produttive agricole: 10% Superficie utile, totalmente a verde pubblico o di uso pubblico.

C4 – artigianato di servizio: 60% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

D - FUNZIONI RICETTIVE,

D1 – attività ricettive alberghiere, 100% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

D2 – attività ricettive a carattere prevalente non edilizio, 4 mq. ogni 2 posti-letto, calcolati moltiplicando per 3 il numero delle piazzole, totalmente a verde pubblico o di uso pubblico;

D3 – attività ricettive agricole, 100% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

CAPO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 12 - Interventi diretti ed interventi disciplinati da piano attuativo. Ambiti speciali e progetti norma

12.1 - Il Regolamento Urbanistico è attuato, nei tempi previsti dagli strumenti all'uopo predisposti dalla legislazione vigente in materia, a mezzo di interventi diretti, che non necessitano della preventiva approvazione di piani attuativi, e di interventi in esecuzione di piani attuativi (d'iniziativa pubblica o privata) approvati.

12.2 - Le tavole URB individuano e le presenti norme tecniche indicano le parti del territorio nelle quali è obbligatorio il preventivo ricorso alla pianificazione attuativa (o esecutiva). Il ricorso alla preventiva pianificazione attuativa, ancorché non previsto come obbligatorio dal Regolamento Urbanistico, può essere deciso dai proprietari di terreni edificabili e/o di costruzioni esistenti ovvero, a ragione di esigenze di interesse pubblico urbanistico da motivare con puntuale riferimento ai principi dell'ordinamento legislativo, dall'Amministrazione Comunale. I piani attuativi individuati come *ambiti speciali* o come *progetti norma* sono regolati anche dalle specifiche norme ad essi relative.

Art. 13 - Dotazione urbanizzativa

13.1 - Nei piani attuativi dev'essere prevista, in relazione all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento in progetto, anche la dotazione di spazi, di infrastrutture e di impianti di urbanizzazione primaria e secondaria necessaria a soddisfare il relativo fabbisogno nonché il fabbisogno indotto nel sistema urbano circostante od influenzato, in misura comunque non inferiore a quella minima di legge o, se maggiore, prescritta dal precedente art. 11. La dotazione eventualmente individuata dal Regolamento Urbanistico va, se del caso, adeguata sino a raggiungere la suddetta misura minima. L'Amministrazione può valutare eventuali ragioni di necessità o di convenienza urbanistica al fine di consentire che la necessaria dotazione urbanizzativa sia prevista, in parte, all'esterno dell'ambito territoriale oggetto del piano attuativo.

13.2 - Quanti intendono realizzare interventi diretti su immobili compresi nelle zone residenziali UI, UR, PM, PL per conseguire una destinazione non residenziale debbono produrre, con gli elaborati di progetto allegati alla domanda od alla denuncia, attestazione di verifica in ordine all'adeguatezza degli spazi a parcheggio pubblico o a uso pubblico, considerando per tale intervento almeno il 50% della dotazione minima prevista dal precedente art. 11, a servizio nella zona in cui si trova; comunque ove, anche alla luce degli accertamenti svolti d'ufficio dall'Amministrazione, risulti l'inadeguatezza di tali spazi, l'intervento non potrà essere realizzato se non previa integrazione della dotazione di standard riferita all'intervento in oggetto calcolate come sopra. Sono soggetti a tale regime anche eventuali modificazioni delle destinazioni d'uso da residenziale a non residenziale, visto che il Regolamento Urbanistico ha previsto il necessario corredo urbanizzativo con riferimento alle destinazioni presenti in data 8/4/2002.

13.3 – Quanti intendono realizzare interventi diretti per conseguire una destinazione commerciale al dettaglio, di cui alla sigla B2.1 del precedente articolo 9.3.2.2.1, su immobili non ricompresi nell'edificato storico (Parte III, Titolo IV) e riguardanti generi diversi da quelli alimentari e/o di prima necessità, devono provvedere a garantire la disponibilità di spazi di parcheggio di relazione nella misura individuata dalla Direttiva Regionale in materia commerciale (n. 233/1999)

TITOLO III - NORME TRANSITORIE

Art. 14 - Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Regolamento Urbanistico. Deroghe al Regolamento Urbanistico

14.1 - L'utilizzazione legittima di aree, che contrasti con le previsioni o le prescrizioni del Regolamento Urbanistico, ma che risulti essere stata in atto alla data del 8/4/2002, può essere mantenuta sino all'esecuzione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione al Regolamento Urbanistico; sino a tale momento, possono anche essere realizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a consentire la suddetta utilizzazione.

14.2 - Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del Regolamento Urbanistico, ma che risultino legittimamente esistenti alla data del 8/4/2002 possono, sino all'esecuzione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che diano attuazione al Regolamento Urbanistico o sino al momento in cui viene assentito un intervento diretto di ristrutturazione edilizia o di incremento volumetrico di cui alla successiva Parte III, costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento conservativo. ~~Sono altresì consentiti, a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto al data del 8/4/2002 ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal R.U., gli interventi di ristrutturazione edilizia laddove il contrasto riguardi l'indice di utilizzazione (ma lo stesso sia contenuto nel 50% in più rispetto a quello massimo stabilito dal R.U.), la distanza dal confine di proprietà, il rapporto di copertura (ma lo stesso sia contenuto nel 20% in più rispetto a quello massimo stabilito dal R.U.) o l'altezza (ma la stessa sia contenuta in 4 m in più rispetto a quella massima stabilita dal R.U.) ovvero laddove si tratti di costruzione posta su area compresa in un ambito di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale insussistente al momento della realizzazione della costruzione.~~

14.3 - Le prescrizioni e le previsioni del Regolamento Urbanistico possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dalla legge regionale.

~~**14.4** Gli edifici distrutti da eventi bellici possono essere ricostruiti all'interno dello stesso lotto con la medesima dislocazione ammettendo destinazioni diverse da quelle originarie conformemente a quelle previste dallo strumento urbanistico per la zona. Qualora si dimostri, con idonea documentazione, che il volume degli edifici distrutti era superiore a quello oggi consentito dalle norme, in deroga agli indici in esso previsti, può essere autorizzata la ricostruzione del volume preesistente purchè l'indice di utilizzazione fondiaria (if) non superi 1,8 mc/mq e siano rispettate le distanze dai confini previsti dal vigente strumento urbanistico.~~

14.4 ~~**5**~~ - In caso di edifici storici diruti per i quali risulta attualmente presente almeno il 60% della volumetria originaria calcolata con metodo geometrico è consentito il ripristino al fine di recuperare la primitiva consistenza. L'intervento è ammissibile solo se la richiesta è supportata da idonea documentazione storico-archivistica atta a definire l'esatta consistenza del fabbricato pre-esistente.

Art. 15 - Piani attuativi approvati e domande di concessione ed autorizzazioni pendenti all' 8/4/2002

15.1 - L'attuazione di piani attuativi già approvati alla data del 8/4/2002 avviene, per il tempo di loro efficacia, nel rispetto della disciplina ivi dettata.

15.2 - Per eventuali varianti non essenziali di progetti assentiti o per varianti migliorative (tali intendendosi quelle che riducono il contrasto con il Regolamento Urbanistico) con concessioni edilizie rilasciate prima del 8/4/2002 si applica la disciplina del PRG in vigore al momento del rilascio.

15.3 - Quando il presente Regolamento fa riferimento al volume esistente alla data del 8/4/2002, il riferimento stesso s'intende effettuato tanto al volume fisicamente esistente quanto a quello a tale data autorizzato e poi realizzato entro il termine di validità del titolo abilitativo.

Art. 142 - Norma transitoria

142.1 - ~~Alle modifiche da apportare~~ ~~Agli~~ ~~atti autorizzativi~~ Ai titoli abilitativi rilasciati o asseverati prima dell'adozione di variante al presente Regolamento Urbanistico e ai progetti di opere pubbliche approvati ~~assentiti~~

entro tale data continuano ad applicarsi le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio o dell'asseverazione dei suddetti ~~di tali~~ titoli ~~autorizzativi~~.

142.2 - Il Comune, ai sensi dell'articolo 49 della L.R. 1/2005, sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con la presente variante al R.U. adottata, ovvero con le misure cautelari indicate della legge regionale e dal P.I.T..

142.3 - Nei casi di cui al comma 142.2, è sospesa l'efficacia delle denunce di inizio di attività per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione delle stesse da calcolarsi sulla base del protocollo comunale.

142.4 - La sospensione di cui ai commi 142.2 e 142.3 opera fino alla efficacia dello strumento della pianificazione territoriale o della variante all'atto di governo del territorio e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

142.5 - A fare data dalla deliberazione di adozione della presente variante al R.U. è comunque vietato sull'intero territorio comunale, il rilascio di provvedimenti autorizzatori qualora risultino in contrasto con le previsioni della presente variante.

PARTE II - FRAGILITÀ AMBIENTALE E CONSEGUENTI LIMITAZIONI

TITOLO I – NORME RIFERITE ALLE CONDIZIONI DI FRAGILITA' AMBIENTALE

Art. 16 – Campo di applicazione

16.1 - Il presente Titolo definisce le articolazioni del territorio comunale – ad esclusione di quello ricadente nei limiti della "Variante di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico relativa al bacino dell'Ozzeri"- sotto il profilo della fattibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e idraulica delle trasformazioni previste dal Regolamento, nonché detta disposizioni volte a perseguire la tutela del territorio, nella sua configurazione di origine naturale od a prevalenza di naturalità. La disciplina di cui al successivo Capitolo nonché altri strumenti urbanistici quali i programmi integrati d'intervento, deve intendersi con le limitazioni del presente Titolo.

16.2 - Al rispetto delle limitazioni e delle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Titolo sono altresì tenuti i piani ed i programmi settoriali comunali suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili che lo compongono.

Art. 17 – Condizioni di fragilità del territorio: carta e norme di fattibilità

Le condizioni di fragilità del territorio sono rappresentate nelle seguenti tavole di sintesi:

- TAVV.AMB-PG.1÷13 CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E GEOTECNICA
- TAVV. QC-A2.1÷10 CARTA DELLA VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI
- TAVV.AMB-AP.1÷13 CARTA DEGLI AMBITI A1 E B E DELLE AREE DI PERTINENZA FLUVIALE
- TAVV.AMB-PI.1÷13 CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA

Art. 18 – La carta e le norme di fattibilità

18.1 - La Carta della fattibilità (TAVV. AMB-CF.1÷13) rappresenta la carta di sintesi finale nella quale viene espresso il grado di fattibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e idraulica delle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico. Essa nasce dalla sovrapposizione delle Carte della Pericolosità (Geomorfologica e Idraulica) su quella delle destinazioni d'uso del territorio discriminate nei seguenti tre gradi di esposizione, riferiti agli assetti e agli usi del territorio, secondo le definizioni e descrizioni riportate dal P.T.C.

GRADO DI ESPOSIZIONE	BENI E/O SOGGETTI ESPOSTI
BASSO	Componenti territoriali non adibibili ad utilizzazioni comportanti presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone: caccia; pesca; attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio; ricoveri connessi alle attività escursionistiche; strutture connesse alla ordinaria coltivazione del suolo, alle attività selvicolturali, alle attività di pascolo, alla zootecnia, alla itticoltura; magazzini; depositi a cielo aperto; impianti scoperti per la pratica sportiva; piscine scoperte ad uso privato; pertinenze varie quali garage, tettoie, ripostigli, e simili; mobilità pedonale; mobilità meccanizzata in elementi di viabilità minore (strade vicinali, poderali, interpoderali), e simili.

MEDIO	Componenti territoriali adibibili ad utilizzazioni comportanti bassa densità di presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone: attività estrattive; lavorazione degli inerti; parchi urbani e territoriali; abitazioni rurali; abitazioni ordinarie o artigianato o esercizi commerciali di vicinato o pubblici esercizi in edifici isolati in territorio esterno agli ambiti insediativi ~~non urbano~~; impianti coperti per la pratica sportiva in edifici isolati in territorio non urbano; mobilità meccanizzata in elementi di viabilità locale; attrezzature tecnologiche a rete e puntuali di rilevanza locale, e simili.
ALTO	Componenti territoriali adibibili ad utilizzazioni comportanti elevata densità di presenza continuativa o temporanea di persone: territorio urbano in generale (comprese le aree ad organizzazione morfologica specialistica per la produzione e/o l'erogazione di beni o servizi); consistenti strutture insediative extraurbane abitative, per la produzione e/o l'erogazione di beni o servizi (attività produttive agro-industriali, manifatture, medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività ricettive, strutture per l'istruzione, culturali, ricreative, religiose, sanitarie ed assistenziali, cimiteriali); mobilità ferroviaria e meccanizzata in elementi di viabilità sovralocale oppure locale ma di interesse strategico; attrezzature tecnologiche a rete e puntuali di rilevanza sovralocale, e simili.

18.2 - In ottemperanza alle disposizioni contenute nel P.T.C. della Provincia di Lucca, le quali dettagliano quelle regionali vigenti, la fattibilità viene espressa a mezzo di codifica alfanumerica, in cui il numero rappresenta la classe (da 1 a 4) e la lettera la problematica relativa, il cui significato generale, se non diversamente dettagliato, è sintetizzato nelle tabelle sotto riportate:

Numero	Classe
1	Fattibilità senza particolari limitazioni
2	Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.
3	Fattibilità condizionata
4	Fattibilità limitata

Lettera	Problematica
g	Frane, processi geomorfologici in genere
i	Alluvioni, ristagni
d	Dinamica parossistica torrentizia
s	Subsidenza
l	Aspetti geotecnici (capacità portante, cedimenti)

18.3 - La metodologia impiegata oltre a consentire di riconoscere, per una stessa area e per una stessa trasformazione, più gradi di fattibilità in ragione della interazione della trasformazione medesima con le varie condizioni di pericolosità presenti, agevola anche l'utilizzo di matrici di correlazione (*pericolosità-trasformazione-fattibilità*) finalizzate alla definizione della fattibilità di tutte quelle trasformazioni non puntualmente identificabili sul territorio a livello di R.U. .

18.4 - La fattibilità geologica delle previsioni contenute nel R.U. viene infatti espressa attraverso due diverse modalità:

- in forma diretta, attraverso la carta della fattibilità, per tutte le trasformazioni tipologicamente e arealmente definite sul territorio nella carta di piano del R.U.;
- in forma indiretta, tramite una matrice di correlazione pericolosità geologica/trasformazioni ⇒ fattibilità, per le rimanenti potenziali trasformazioni non puntualmente definibili, previste dal R.U. in "area vasta" (zone agricole, zone boscate, zone a parco).

18.5 - La carta della fattibilità individua, per ogni destinazione urbanistica, la fattibilità geologica attribuita all'intervento di maggior esposizione. L'individuazione della classe di fattibilità relativa ad eventuali interventi di minore esposizione deve essere effettuata con la matrice di correlazione riportata nell'allegato n. 1. Per ogni intervento previsto la fattibilità viene riconosciuta correlando l'intervento medesimo, distinto a seconda dell'uso e dell'assetto del territorio in tre gradi di esposizione e posto in ordinata, con le varie classi e tipologie di pericolosità poste in ascissa.

18.6 - Quando non diversamente specificato le limitazioni e prescrizioni associate alle varie classi di fattibilità riconosciute sono riportate nelle tabelle che seguono. Le limitazioni e le prescrizioni sono riferite alle trasformazioni, fisiche e funzionali previste dal Regolamento Urbanistico comportanti incrementi di rischio. Il rischio è dato dal prodotto delle seguenti componenti:

a) la pericolosità, intesa come probabilità che in un determinato intervallo di tempo ed in una data area si verifichi un evento naturale di una data intensità;
b) l'esposizione, intesa come la natura, la qualità e la quantità dei beni e/o soggetti esposti al rischio

Fattibilità	Limitazioni	Prescrizioni
1g	NESSUNA LIMITAZIONE	----------
2g	NESSUNA LIMITAZIONE	Approfondimento di indagine geologico-geotecnica richiesto soltanto a supporto dell'intervento diretto.
2gg	NESSUNA LIMITAZIONE	Indagini di approfondimento geologiche-geotecniche, estese all'"ambito geomorfologico significativo" richieste soltanto nel caso di intervento diretto. Nel caso di interventi destabilizzanti su frana inattiva le indagini devono contenere verifiche di stabilità comprovanti la esistenza, o il raggiungimento con opportune opere di sostegno e/o bonifica, di adeguati coefficienti di sicurezza.
3g	NESSUNA LIMITAZIONE	Indagini di approfondimento geologiche-geotecniche, estese all'"ambito geomorfologico significativo", richieste sia nel caso di intervento diretti che di piano attuativo. Interventi diretti ammissibili soltanto se supportati da progetto di massima degli interventi finalizzati alla mitigazione o annullamento del rischio a mezzo di interventi incidenti sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme)
3gg	NESSUNA LIMITAZIONE	Indagini di approfondimento geologiche-geotecniche, estese all'"ambito geomorfologico significativo" richieste sia nel caso di intervento diretto che di piano attuativo. Interventi diretti approvabili soltanto se supportati da studi e verifiche comprovanti la esistenza, o il raggiungimento con opportune opere di sostegno e/o bonifica, di adeguati coefficienti di sicurezza.
4g	FORTI LIMITAZIONI Non sono consentiti né interventi di nuova edificazione (interventi che comportano la realizzazione di nuovi volumi con impegno di nuova superficie coperta) né trasformazioni fisiche e funzionali di edifici esistenti comportanti aumento di rischio rispetto all'esistente realizzato.	
4gg	FORTISSIME LIMITAZIONI Non sono consentiti né interventi di nuova edificazione (interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi con impegno di nuova superficie coperta), né trasformazioni fisiche e funzionali di edifici esistenti comportanti aumento di rischio. Consentiti soltanto gli interventi di bonifica dei movimenti franosi ed in genere gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli edifici e/o delle opere esistenti.	

2l	NESSUNA LIMITAZIONE.	Approfondimento di indagine geotecnica richiesto soltanto a supporto dell'intervento diretto.
3s	NESSUNA LIMITAZIONE.	Piani attuativi approvabili ed interventi diretti abilitabili soltanto se corredati di approfondimenti geotecnici, della valutazione del rischio effettivo e del progetto delle opere volte alla mitigazione del rischio stesso a mezzo di interventi incidenti sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, fondazioni speciali). Progetti di nuovi emungimenti di acque sotterranee, comprese quelle freatiche, con la sola esclusione di quelli ad uso domestico nelle aree non servite da pubblico acquedotto e di quelli caratterizzati da consumi occasionali (spegnimento di incendi e simili), approvabili soltanto se corredati da valutazioni sulla compatibilità del prelievo basate sulla verifica degli effetti a lungo termine, tenuto conto delle condizioni locali stratigrafiche e di soggiacenza piezometrica.
3d	NESSUNA LIMITAZIONE.	Piani attuativi approvabili ed interventi diretti abilitabili soltanto se corredati della valutazione del rischio effettivo e dal progetto delle opere volte alla mitigazione o annullamento del rischio stesso a mezzo di interventi incidenti sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme)
4d	FORTI LIMITAZIONI. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione (interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi con impegno di nuova superficie coperta).	Qualsiasi altra trasformazione comportante aumento di rischio è consentita soltanto se supportata dal progetto di massima delle opere tese alla mitigazione o annullamento del rischio stesso a mezzo di interventi incidenti sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme)
4dd	FORTISSIME LIMITAZIONI. Non sono consentiti né interventi di nuova edificazione (interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi con impegno di nuova superficie coperta), né trasformazioni fisiche e funzionali di edifici esistenti comportanti aumento di rischio	Interventi relativi alle infrastrutture lineari interrate autorizzabili solo contestualmente all'approvazione della progettazione esecutiva delle opere tese alla mitigazione del rischio.
1i	NESSUNA LIMITAZIONE.	----------
2i	NESSUNA LIMITAZIONE.	Indagini di approfondimento, anche soltanto qualitative, in termini di raccolta di dati e notizie, richieste sia nel caso di intervento diretto che di piano attuativo. Le indagini si devono concretizzare in valutazioni sul rischio effettivo e sulle conseguenti opere e/o accorgimenti progettuali da adottare per la mitigazione del rischio stesso a mezzo di interventi incidenti sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme).

3i	NESSUNA LIMITAZIONE.	Indagini di approfondimento, da condursi a mezzo di studi e verifiche idrauliche, richieste sia nel caso di intervento diretto che di piano attuativo. Piani attuativi approvabili ed interventi diretti abilitabili soltanto se corredati dal progetto delle opere volte alla mitigazione del rischio, a mezzo di interventi incidenti sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme). Gli interventi di mitigazione, valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili dai 50 ai 300 anni a seconda della natura del bene da difendere, devono essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Per la valutazione del rischio potrà essere fatto riferimento agli studi idraulici svolti dall'A.C. a supporto del R.U. Gli interventi incidenti sulla pericolosità devono essere compatibili con la situazione idraulica al contorno. In linea generale il Tr è legato al grado di esposizione nel modo che segue: bassa esposizione : Tr = 50 anni media esposizione : Tr = 100 anni alta esposizione : Tr = 200-300 anni Nel caso di area collocata in pianura aperta (pianura di Lucca) le verifiche idrauliche locali si intendono relative al corso o ai corsi d'acqua storicamente riconosciuti come responsabili delle passate alluvioni dell'area medesima. Qualora gli approfondimenti locali, riguardanti aree con previsioni a fattibilità 3i ricadenti in pericolosità 2i, non accertino eventi passati esondativi o riconoscano solo problematiche di ristagno, le verifiche idrauliche possono essere omesse a condizione che vengano comunque adottati accorgimenti progettuali per la mitigazione del rischio idraulico (sopraelevazioni dei piani di calpestio, vani interrati protetti) valutati sulla base delle condizioni morfologiche locali. Per le verifiche idrauliche è possibile inoltre, in genere, utilizzare, in quanto disponibili ed attuali, i risultati di studi specifici svolti dalle PP.AA ed altri Enti deputati al controllo idraulico del territorio
4i-4ii	FORTI LIMITAZIONI. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione (interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi con impegno di nuova superficie coperta)	Trasformazioni fisiche e funzionali di edifici o opere esistenti sono ammesse solo se non comportanti incrementi di rischio idraulico o, nel caso lo comportino, se dotati di accorgimenti progettuali e/o funzionali atti alla mitigazione del rischio medesimo. Piani attuativi approvabili ed interventi diretti abilitabili soltanto se corredati dal progetto delle opere volte alla mitigazione del rischio, a mezzo di interventi incidenti sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme). Gli interventi di mitigazione, valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili dai 50 ai 300 anni a seconda della natura del bene da difendere, devono essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Per la valutazione del rischio potrà essere fatto riferimento agli studi idraulici svolti dall'A.C. a supporto del R.U. Gli interventi incidenti sulla pericolosità devono essere compatibili con la situazione idraulica al contorno. In linea generale il Tr è legato al grado di esposizione nel modo che segue: bassa esposizione : Tr = 50 anni media esposizione : Tr = 100 anni

		alta esposizione : Tr = 200-300 anni
4i*	Alcune limitazioni	Nuove previsioni edificatorie consentite soltanto se supportate, nel Regolamento Urbanistico comunale, da studi e verifiche idrauliche finalizzate alla valutazione analitica della pericolosità, dal progetto di massima delle opere tese alla mitigazione del rischio, nonché dalla stima dei relativi costi. Piani attuativi approvabili ed interventi diretti abitabili soltanto contestualmente all'approvazione della progettazione esecutiva delle predette opere.
4iii	FORTISSIME LIMITAZIONI. Non sono consentiti né interventi di nuova edificazione (interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi con impegno di nuova superficie coperta), né trasformazioni fisiche e funzionali di edifici esistenti comportanti aumento di rischio.	
$4a_o$	FORTISSIME LIMITAZIONI. Non sono consentiti gli interventi di nuova edificazione (interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi fuori terra, con l'esclusione della sopraelevazione, demolizione con ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente, nonché della sostituzione edilizia con allontanamento dal corso d'acqua, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia), la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura (tutte le opere comprese quelle a carattere temporaneo quali le serre ed i depositi di materiale, che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione), nonché le trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private (modifiche del territorio che possano ostacolare il deflusso delle acque, anche in caso di inondazione).	Sono ammissibili soltanto le opere di regimazione idraulica, di attraversamento dei corsi d'acqua, di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente al alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso. Trasformazioni fisiche e funzionali di edifici o opere esistenti sono ammesse solo se non comportanti incrementi di rischio idraulico o, nel caso lo comportino, se dotati di accorgimenti progettuali e/o funzionali atti alla mitigazione del rischio medesimo. Piani attuativi approvabili ed interventi diretti abilitabili soltanto se corredati dal progetto delle opere volte alla mitigazione del rischio, a mezzo di interventi incidenti sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme). Gli interventi di mitigazione, valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili dai 50 ai 300 anni a seconda della natura del bene da difendere, devono essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Per la valutazione del rischio potrà essere fatto riferimento agli studi idraulici svolti dall'A.C. a supporto del R.U. Gli interventi incidenti sulla pericolosità devono essere compatibili con la situazione idraulica al contorno. In linea generale il Tr è legato al grado di esposizione nel modo che segue: bassa esposizione : Tr = 50 anni media esposizione : Tr = 100 anni alta esposizione : Tr = 200-300 anni

$4a_g$	FORTISSIME LIMITAZIONI. Non sono consentiti gli interventi di nuova edificazione (interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi fuori terra, con l'esclusione della sopraelevazione e della demolizione con ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia), la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura (tutte le opere comprese quelle a carattere temporaneo quali le serre ed i depositi di materiale, che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione), nonché le trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private (modifiche del territorio che possano ostacolare il deflusso delle acque, anche in caso di inondazione).	Sono ammissibili soltanto le opere di regimazione idraulica, di attraversamento dei corsi d'acqua, di captazione e restituzione delle acque, nonché gli interventi finalizzati in genere alla mitigazione del rischio e quelli di riqualificazione ambientale non alteranti la funzionalità idraulica dell'area golenale. Trasformazioni fisiche e funzionali di edifici o opere esistenti sono ammesse solo se non comportanti incrementi di rischio idraulico o, nel caso lo comportino, se dotati di accorgimenti progettuali e/o funzionali atti alla mitigazione del rischio medesimo. Piani attuativi approvabili ed interventi diretti abilitabili soltanto se corredati dal progetto delle opere volte alla mitigazione del rischio, a mezzo di interventi incidenti sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme). Gli interventi di mitigazione, valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili dai 50 ai 300 anni a seconda della natura del bene da difendere, devono essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Per la valutazione del rischio potrà essere fatto riferimento agli studi idraulici svolti dall'A.C. a supporto del R.U. Gli interventi incidenti sulla pericolosità devono essere compatibili con la situazione idraulica al contorno. In linea generale il Tr è legato al grado di esposizione nel modo che segue: bassa esposizione : Tr = 50 anni media esposizione : Tr = 100 anni alta esposizione : Tr = 200-300 anni
$4a_e$	FORTISSIME LIMITAZIONI. Non sono consentiti gli interventi di nuova edificazione (interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi fuori terra, con l'esclusione della sopraelevazione e della demolizione con ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia), la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura (tutte le opere comprese quelle a carattere temporaneo quali le serre ed i depositi di materiale, che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione), nonché le trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private (modifiche del territorio che possano ostacolare il deflusso delle acque, anche in caso di inondazione).	Sono in ogni caso ammissibili le opere di regimazione idraulica, di attraversamento dei corsi d'acqua, di captazione e restituzione delle acque, nonché gli interventi finalizzati in genere alla mitigazione del rischio e quelli di riqualificazione ambientale tesi complessivamente ad una riduzione delle aree occupate ed all'allontanamento dal corso d'acqua. Trasformazioni fisiche e funzionali di edifici o opere esistenti sono ammesse solo se non comportanti incrementi di rischio idraulico o, nel caso lo comportino, se dotati di accorgimenti progettuali e/o funzionali atti alla mitigazione del rischio medesimo. Piani attuativi approvabili ed interventi diretti abilitabili soltanto se corredati dal progetto delle opere volte alla mitigazione del rischio, a mezzo di interventi incidenti sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme). Gli interventi di mitigazione, valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili dai 50 ai 300 anni a seconda della natura del bene da difendere, devono essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Per la valutazione del rischio potrà essere fatto riferimento agli studi idraulici svolti dall'A.C. a supporto del R.U. Gli interventi incidenti sulla pericolosità devono essere compatibili con la situazione idraulica al contorno. In linea generale il Tr è legato al grado di esposizione nel modo che segue: bassa esposizione : Tr = 50 anni media esposizione : Tr = 100 anni alta esposizione : Tr = 200-300 anni

18.7 - Ai fini dell'applicazione delle limitazioni e delle prescrizioni associate alle varie classi di fattibilità viene inoltre precisato che:

a) gli approfondimenti geologico-geotecnici sono prescritti solo nei casi di nuova costruzione, interventi su edifici esistenti con interventi in fondazione e/o apprezzabili variazioni di carico sul terreno, modifiche morfologiche, opere di sistemazione idrogeologica, scavi e, comunque, nei casi prescritti dal D.M. 11/03/88. Per "ambito geomorfologico significativo" deve intendersi quello suscettibile di condizionare le la situazione di rischio del sito in esame.

b) sono in ogni caso ritenuti ammissibili:
   1. gli interventi di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi
   2. gli interventi di regimazione delle acque superficiali e sotterranee
   3. gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli edifici e/o delle opere esistenti o migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumento di volume, superficie e carico urbanistico
   4. gli interventi di demolizione senza ricostruzione
   5. gli interventi di manutenzione ordinaria
   6. gli interventi di manutenzione straordinaria
   7. gli interventi di restauro conservativo, limitatamente ai casi in cui non si ha aumento di superficie, di volume e di carico urbanistico
   8. gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché non ricadenti in fattibilità 4gg, che non comportino incrementi di superficie coperta, di volume e di carico urbanistico, ad eccezione degli impianti tecnologici e delle opere di adeguamento igienico-sanitario al servizio di abitazioni esistenti (eccezione non applicabile agli interventi ricadenti in fattibilità $4a_0$ e $4a_g$) a condizione che gli stessi impianti vengano realizzati in sicurezza idraulica, in relazione alla natura dell'intervento, e senza aggravare le condizioni di stabilità geomorfologica;
   9. gli interventi di manutenzione, adeguamento o ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche, nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati: a) nelle aree a rischio di frana senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso; b) nelle aree a rischio idraulico in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale;
   10. gli adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

c) le trasformazioni fisiche e funzionali di edifici esistenti comportanti un aumento di carico urbanistico inducono un incremento di rischio.

Art. 19 – Disposizioni particolari per le aree vulnerate da alluvioni e da frana

19.1 – Zone alluvionate

19.1.1 – Fatto salvo quanto già consentito dall'applicazione dell'art. 18 del presente regolamento, nelle aree allagate con una lama d'acqua superiore a 50 cm riportate nelle Tavole "CARTA DELLA DISTRIBUZIONE E DELLA FREQUENZA DELLE AREE ALLUVIONATE" (TAVV. QC-A3.1÷10) è consentita la sopraelevazione degli edifici esistenti finalizzata a ridurre la vulnerabilità del piano terra o al trasferimento della residenza o attività ai piani superiori purché la trasformazione non comporti incremento di carico urbanistico e che il piano terra, nei casi di sopraelevazione di un piano, venga adibito ad utilizzi non vulnerabili da eventi alluvionali. In questi casi è ammessa la deroga all'altezza massima stabilita per la zona urbanistica interessata.

19.1.2 - Nelle aree allagate con una lama d'acqua superiore a 20 cm riportate nelle Tavole "CARTA DELLA DISTRIBUZIONE E DELLA FREQUENZA DELLE AREE ALLUVIONATE" (TAVV. QC-A3.1÷10) non è consentito : 1) la realizzazione di recinzioni in muratura o comunque tali da ostacolare il deflusso in caso di inondazione. Sono comunque consentite recinzioni a maglia o di altro tipo capace di far defluire le acque con cordoli di fondazione di altezza fuori terra non superiore ai 10 cm; 2) la realizzazione di vani interrati o seminterrati; 3) riporti con sopraelevazioni generalizzate del piano di campagna.

19.1.3 - Nelle aree distinte da una pericolosità di tipo 3ai, 3bi, 4i, dotate di progetti di opere di sistemazione/regimazione idraulica approvati dagli Enti competenti prima dell'entrata in vigore del R.U., le limitazioni associate alla classe di fattibilità 4 possono venir meno a seguito della realizzazione e collaudo delle opere medesime. Alle trasformazioni previste competerà in questi casi una fattibilità di tipo 3i.

19.2 – Aree in frana

Nelle aree distinte da una pericolosità di tipo 4g* e 4d*, dotate di studi e progetti di bonifica approvati dagli Enti competenti prima dell'entrata in vigore del R.U., le limitazioni associate alla classe di fattibilità 4 possono venir meno a seguito della realizzazione e collaudo della bonifica medesima. Gli interventi possibili saranno in questo caso conseguenti il grado di sicurezza raggiunto, espresso tanto dal progetto di messa in sicurezza quanto dalla pericolosità "residua" dell'area (3ag o 3d a seconda dei casi) .

Art. 20 – Contenimento della impermeabilizzazione del suolo

20.1 - Ogni trasformazione di nuova edificazione deve garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, cioè tale da consentire l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche, pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio.

20.2 - In occasione di ogni trasformazione di realizzazione, o di adeguamento, di piazzali, parcheggi, elementi di viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere adottate modalità costruttive che consentano l'infiltrazione, oppure la ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza ovvero di tutela di interessi storico-ambientali.

20.3 - I piani attuativi, nonché i progetti delle trasformazioni (ad esclusione della viabilità) comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a mille metri quadrati, devono prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili, ove queste ultime non siano suscettibili, in ragione delle utilizzazioni in atto o previste, di contaminare tali acque, nel suolo degli spazi scoperti, pertinenziali o autonomi, dell'area interessata, ovvero, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale, comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante, valutati tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. Soltanto nei casi di comprovata impossibilità di rispettare le predette disposizioni può essere previsto lo smaltimento tramite fognature di acque meteoriche, comunque contenendo il loro contributo, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, entro il limite massimo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante, e comunque entro limiti da concordare con il soggetto gestore della rete fognaria, e tali da non porre la necessità di ampliamenti dei collettori fognari principali. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza e di stabilità dei pendii, ovvero di tutela di interessi storici.

20.4 - I progetti delle trasformazioni (ad esclusione della viabilità) comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili comprese tra cento e mille metri quadrati, devono prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili, ove queste ultime non siano suscettibili, in ragione delle utilizzazioni in atto o previste, di contaminare tali acque, nel suolo degli spazi scoperti, pertinenziali o autonomi, dell'area interessata, ovvero, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo coincidente con quello fornito dall'area nella situazione pre-intervento, valutato tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza e di stabilità dei pendii, ovvero di tutela di interessi storici.

20.5 - Le valutazioni di cui sopra devono essere effettuate tenendo conto che:

- per superficie si intende quella modificata;
- la pioggia oraria ventennale viene fissata in 60 mm;
- vengono riconosciute 3 sole tipologie di superfici scolanti con i seguenti coefficienti di deflusso:
  - impermeabile (tetti, piazzali e strade in asfalto/cemento) $\varphi = 1$,
  - artificiale drenante (autobloccanti e asfalti drenanti, ecc.) e piazzali non asfaltati $\varphi = 0.5$
  - area a verde $\varphi = 0.2$
- le modalità di stoccaggio provvisorio possono essere: vasche ad hoc, aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari;
- le acque meteoriche, stoccate con le modalità suddette, dovranno essere immesse nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura tramite una bocca tarata dimensionata in maniera tale che la massima portata che da essa può defluire sia minore od uguale ai valori limiti definiti ai punti precedenti;

- il calcolo dei volumi di pioggia si deve basare su una intensità costante di pioggia.

Art. 21 – Salvaguardia degli acquiferi

21.1 – Disposizioni generali

Nella tabella che segue ed in riferimento alle Tavole "Carta della vulnerabilità degli acquiferi", vengono fornite ulteriori limitazioni e prescrizioni per tutte le trasformazioni del territorio comportanti impianti e/o attività suscettibili di provocare inquinamento degli acquiferi. Le limitazioni sono riferite alle trasformazioni, fisiche e funzionali, che comportano attività e/o impianti "inquinanti". E' comunque implicita la possibilità di ulteriori limitazioni conseguenti le necessarie verifiche che le normative vigenti richiedono a supporto degli impianti e/o delle attività "inquinanti"

Vulnerabilità	Limitazioni e prescrizioni
BASSISSIMA	Nessuna limitazione.
BASSA	
MEDIA	Alcune limitazioni. Piani attuativi ed interventi diretti concernenti impianti e/o attività inquinanti rispettivamente approvabili ed abilitabili soltanto se corredati della valutazione della vulnerabilità reale locale e dal progetto delle eventualmente necessarie opere volte alla mitigazione del rischio potenziale specifico. Il rischio è definito attraverso valutazioni incrociate tra vulnerabilità intrinseca, tipologia del centro di pericolo, caratteristiche idrogeologiche ed idrodinamiche dell'acquifero, valore della risorsa da tutelare (quantità, qualità ed utilizzo)
ALTA	
ELEVATA	Fortissime limitazioni. Non ammissibili di norma le trasformazioni comportanti impianti e/o attività potenzialmente molto inquinanti, quali impianti per zootecnia di carattere industriale; impianti di itticoltura intensiva; manifatture potenzialmente a forte capacità di inquinamento; centrali termoelettriche; depositi a cielo aperto ed altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili; impianti per la depurazione dei reflui. Limitazioni e prescrizioni da osservare per cave, collettori fognari, strade di grande o media comunicazione, pascolo e stazzo di bestiame, colture utilizzanti pesticidi, diserbanti e fertilizzanti.
ELEVATISSIMA	

21.2 – Disposizioni particolari per la salvaguardia delle aree di approvvigionamento idropotabile

Deve essere assicurata l'osservanza delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite in via preliminare dall'articolo 21 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, recante: "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", sulla base della definitiva perimetrazione che dovrà essere proposta dall'ATO n. 1 Toscana Nord e successivamente ratificata dalla Regione Toscana.

21.3 –Disposizioni particolari per le attività e/o impianti potenzialmente inquinanti

21.3.1. Insediamenti produttivi

21.3.1.1 - Nelle aree di vulnerabilità elevata e elevatissima non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi con attività potenzialmente inquinanti. Negli insediamenti produttivi esistenti è vietata la realizzazione di cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti (per le sostanze idroinquinanti si fa riferimento a quelle, riferite all'acqua, dell'elenco, allegato III alla Dir. 96/61/CE del 24 settembre 1996 riferita alle emissioni~~. Il testo integrale della direttiva è riportato in allegato~~) ad esclusione dei distributori di carburanti. L'esecuzione di fondazioni profonde (pali) è sconsigliata. Per le attività in cui sia prevista la produzione e/o lo stoccaggio in sito di liquami, sono da privilegiare in sede di prescrizioni gli impianti "fuori terra", ispezionabili.

21.3.1.2 - Nelle aree di vulnerabilità elevata ed elevatissima sarà prescritta in sede di rilascio della concessione la redazione di una dettagliata relazione idrogeologica, in particolare nel caso si preveda la realizzazione di vani interrati. Resta esclusa la possibilità di realizzare cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti per qualunque attività, ad esclusione dei distributori di carburanti. Per le nuove attività in cui sia prevista la produzione e/o lo stoccaggio in sito di liquami, è opportuno privilegiare gli impianti "fuori terra", ispezionabili.

21.3.1.3 - Nelle aree di vulnerabilità media sarà prescritta in sede di rilascio della concessione la redazione di una relazione idrogeologica, in particolare nel caso, per insediamenti dotati di vani interrati, di cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti, dovranno essere valutati con una specifica relazione idrogeologica, ed in tutti i casi dovranno adottare precauzioni costruttive.

21.3.1.4 - Inoltre al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee dovuto all'insediamento produttivo, per le aree e le situazioni sopra citate si prescrive:

- di realizzare il solaio del piano interrato oppure del piano terreno (secondo i casi) in modo risulti impermeabile e consenta la raccolta delle acque di lavaggio e dei fluidi eventualmente dispersi all'interno. Inoltre non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici al fine di ad evitare sia eventuali perdite della fognatura entro la falda. Le pendenze di esercizio dovranno garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente a distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (quella vicina alle strutture di fondazione, anche se superficiali);
- di impermeabilizzare la superficie intorno agli edifici. I piazzali adibiti a carico e scarico merci è opportuno siano impermeabilizzati (asfalto) e che i pozzetti di raccolta convoglino in una vasca impermeabile.;
- di predisporre opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale, in caso di realizzazione di vani interrati . Tutti questi impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati;
- di realizzare serbatoi e depositi "fuori terra", in opportune strutture facilmente ispezionabili, in tutti i casi in cui, nel ciclo produttivo o lavorativo, sia previsto l'uso o lo stoccaggio, anche temporaneo, di sostanze idroinquinanti in fase liquida o solida solubile. In ogni caso l'ammissibilità di eventuali nuovi depositi sotterranei di sostanze idroinquinanti dovrà essere sottoposta a verifica con uno specifico studio idrogeologico che indichi le difese artificiali da porre in atto a protezione dell'acquifero.
- di verificare la possibilità di attuare per gradi il riciclo delle acque necessarie per il ciclo produttivo, per le attività produttive idroesigenti In tutti i casi la possibilità di realizzare pozzi per il prelievo di acque sotterranee sarà condizionata alla realizzazione di impianti di riciclo che attuino il massimo di risparmio idrico possibile.

21.3.2. Opere pubbliche sotterranee impegnative

In tutte le zone i progetti relativi ad opere impegnative (trincee drenanti, sottopassi, gallerie, etc.) dovranno essere accompagnati da una specifica relazione idrogeologica che valuti il rischio d'inquinamento, sia nelle fasi di realizzazione che di utilizzo delle opere medesime.

21.3.3. Funzione residenziale sparsa

21.3.3.1 - Le presenti disposizioni si applicano nei confronti delle aree a destinazione residenziale rientranti all'interno delle zone agricole o negli ambiti insediativi in territorio agricolo.

21.3.3.2 - In tutti gli ambiti territoriali perimetrati come Vulnerabilità Elevatissima, ~~Elevata ed Alta,~~ nel caso di interventi che comportino ~~l'utilizzazione a fini residenziali, per~~ lo smaltimento delle acque nere derivanti da usi civili o ad essi assimilabili non è ammessa l'utilizzazione di fosse a dispersione diretta. In questi casi, previo parere degli enti competenti preposti ~~accordo con la competente AUSL o ARPA~~, potranno essere ammessi scarichi in superficie ~~dopo filtraggio oppure~~ attraverso accorgimenti depurativi da stabilirsi ~~con la competente ARPA~~ nei vari casi, secondo l'entità e la tipologia dell'intervento.

21.3.4. Funzione residenziale urbana

21.3.4.1 - Le presenti disposizioni si applicano nei confronti delle aree a destinazione residenziale rientranti all'interno di ambiti diversi da quelli di cui al precedente paragrafo.

21.3.4.2 - Per zone da urbanizzare ricadenti nelle zone a vulnerabilità Elevata ed Elevatissima la rete fognante delle acque nere dovrà essere realizzata con particolare cura per scongiurare il pericolo di perdite accidentali nel tempo, o l'ingresso di acque di falda nella rete stessa. Modalità costruttive che prevedano la realizzazione di un'apposita struttura di alloggiamento del collettore (controtubazione) è da preferirsi.

21.3.4.3 - Le aree di parcheggio autovetture con forte ricambio (ad esempio, parcheggi di centri commerciali o significativi punti vendita) è opportuno siano impermeabilizzate, e con raccolta delle acque di prima pioggia per un loro smaltimento nelle fogne nere, o per la loro depurazione in sito (desolazione, ecc.) e smaltimento nella rete bianca. Il dimensionamento delle vasche di raccolta deve essere effettuato su un'altezza di pioggia di 5 mm. e coefficiente di deflusso pari a 1.

21.3.5. Prescrizioni per le attività esistenti

21.3.5.1 - Le attività produttive esistenti che impieghino nel ciclo di lavorazione o producano sostanze liquide o solide idroinquinanti, devono essere dotate di aree di scarico e carico di dette sostanze, impermeabilizzate e dotate di pozzetti di raccolta dei liquidi eventualmente sversati accidentalmente, con saracinesca. Le stesse attività dovranno avere scarichi nella rete fognante con collettamento dotato di pendenza tale da garantire un rapido e sicuro allontanamento delle acque nere e bianche dal perimetro esterno dell'edificio.

21.3.5.2 - Tra gli edifici con destinazione zootecnica non sono ammessi gli allevamenti suinicoli con pulizia idrica degli stalletti e/o stoccaggio liquami, e gli allevamenti di bovini su grigliato. Gli allevamenti suinicoli possono essere ammessi solo se con pulitura a secco degli stalletti e se viene comunque prevista la raccolta delle eventuali acque di lavaggio con apposite canalette ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature a diretto contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti.

MATRICE PER LA VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITA'

PERICOLOSITA' ⇨ ⇩ ESPOSIZIONE	1g	2g	3ag	3bg	4g	3s	3d	4d	2l	1i	2i	3ai	3bi	4i	$4a_o$	$4a_g$	$4a_e$
B	1g	2g	2gg	3g	4gg	3s	3d	3d	2l	1i	2i	2i	2i	3i	$4a_o$	$4a_g$	$4a_e$
M	2g	2g	3gg	4g	4gg	3s	4d	4dd	2l	1i	2i	3i	4i	4ii	$4a_o$	$4a_g$	$4a_e$
A	2g	2gg	3gg	4g	4gg	3s	4d	4dd	2l	1i	3i	4i	4ii	4iii	$4a_o$	$4a_g$	$4a_e$

Art. 22 – Prescrizioni correlate agli ambiti idraulici

22.1 - Le tavole riferite agli ambiti A1 e B e alle fasce di pertinenza fluviale individuano e perimetrano, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, con riferimento all'intero territorio comunale, gli ambiti denominati "A1" e "B" dei corsi d'acqua classificati dalla D.C.R. 230/94 così come adeguati dal P.I.T. approvato con D.C.R. 12/2000)

22.2 - L'Ambito denominato "A1", definito "di assoluta protezione del corso d'acqua" è riservato agli interventi idraulici necessari alla regimazione del corso d'acqua medesimo. Tale ambito comprende gli alvei, le golene e gli argini dei corsi d'acqua di cui al punto b) comma 2 dell'art. 65 del P.I.T., nonché le aree ricadenti nelle due fasce di 10 metri di larghezza adiacenti ai medesimi corsi d'acqua, misurate a partire dai piedi esterni degli argini

oppure, ove mancanti, dai cigli di sponda delimitanti l'alveo fluviale ordinario in modellamento attivo così come definito dal P.T.C. (Appendice 1, Parte II). La perimetrazione dell'ambito A1 effettuata nelle citate tavole rimane comunque, in ragione della scala di lavoro, una delimitazione di massima che, in quanto tale, dovrà essere verificata in occasione di qualsiasi trasformazione, edilizia o morfologica, ricadente in area adiacente ai corsi d'acqua classificati.

22.3 - Nell'Ambito "A1" le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis l. 441 del 1987 non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche, eccetto per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico. Sono fatte salve le opere idrauliche, le opere di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione si precisa che:

- i progetti che prevedono interventi edilizi o trasformazioni morfologiche a distanza inferiore a metri 10 dai piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, dai cigli di sponda, dovranno contenere l'individuazione dell'ambito A1 attraverso rilievo topografico restituito su cartografia alla scala 1:500;
- per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione dei nuovi volumi con l'esclusione delle sopraelevazioni e della sostituzione edilizia all'interno della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia;
- per manufatti di qualsiasi natura si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, e simili, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;
- per trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private si intendono esclusivamente quelle modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.
- Gli attraversamenti da realizzarsi mediante ponti, tombini stradali o ferroviari, passi carrabili non potranno ridurre la sezione idraulica preesistente. Non rientrano tra le opere di attraversamento altri interventi che configurino la copertura del corso d'acqua.

22.4 - L'ambito denominato "B" comprende le aree potenzialmente inondabili, in prossimità dei corsi d'acqua di cui al punto b) comma 2 dell'art. 65 del P.I.T., F.Serchio escluso, che possono essere necessarie per eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti. Esso corrisponde alle aree poste a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri ~~rispetto al~~ sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda. La perimetrazione dell'ambito B effettuata nelle citate tavole rimane comunque, in ragione della scala di lavoro, una delimitazione di massima che, in quanto tale, dovrà essere verificata in occasione di qualsiasi trasformazione edilizia o morfologica ~~dei corsi d'acqua sopracitati, fermo restando che il suo limite, misurato perpendicolarmente dall'asse del corso d'acqua, non supera la distanza di 300 metri dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda~~.

22.5 - All'interno dell'Ambito "B", le previsioni assimilabili alle zone C, D e F. per attrezzature generali (ad esclusione dei parchi) di cui al D.M. 1444/68, nonché le localizzazione delle infrastrutture a rete o puntuali (viabilità, opere di urbanizzazione) non possono consentire interventi che comportano, a livello di singola area omogenea o infrastruttura, aumenti di superficie coperta complessiva superiori a 200 mq rispetto allo S.U. vigente al momento dell'entrata in vigore del presente piano; per superficie coperta complessiva si intende non solo la superficie coperta da volumi di nuova costruzione, ma anche per le infrastrutture senza volumetria, la superficie che si prevede di coprire con trasformazioni morfologiche di aree quando queste costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso d'inondazione; per area omogenea si intende quell'area avente la stessa zona urbanistica e delimitata da viabilità pubblica e/o corsi d'acqua pubblici.

22.6 - All'interno dell'Ambito "B" non sono inoltre consentiti, per tutte le altre nuove previsioni urbanistiche non indicate precedentemente, interventi che comportano incrementi di superficie coperta (intesa esclusivamente come superficie coperta da nuove volumetrie) superiori a 500 mq rispetto allo S.U. vigente al momento dell'entrata in vigore del presente piano.

TITOLO II - ULTERIORI PRESCRIZIONI

Art. 23 - Aree di pertinenza dei corsi d'acqua di rilevanza ambientale

23.1 - Nelle aree di naturale esondazione e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua di rilevanza ambientale possono essere prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, esclusivamente:

a) la realizzazione delle eventuali disposizioni pianificatorie sovracomunali conformi ad ogni relativa disposizione delle leggi e degli atti amministrativi;

b) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, fermo restando che gli adeguamenti e le nuove realizzazioni devono limitarsi ai casi di esigenze non altrimenti soddisfacibili, essere definite in termini tali da minimizzare l'interessamento delle aree di naturale esondazione e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, secondo tracciati il più possibile marginali, distanti dai corsi d'acqua, e in ogni caso non paralleli agli stessi;

c) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni, nonché la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, fermo restando che, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, gli impianti a rete, ove non completamente interrati, non devono correre parallelamente alle rive dei corsi d'acqua;

d) la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di manutenzione e di esercizio delle predette opere;

e) la realizzazione di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di manutenzione e d'esercizio delle predette opere.

f) le trasformazioni fisiche e funzionali degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti purché rientrino nelle definizioni di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con l'esclusione della realizzazione di nuove unità abitative a piano terra e della realizzazione di piani interrati o seminterrati garantendo comunque ~~e garantiscano~~ l'esclusione dell'utilizzazione dei piani terra come alloggi~~, nonché la realizzazione di piani interrati o seminterrati~~. Interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo nell'ambito di progetti di riqualificazione ambientale tesi complessivamente alla riduzione delle aree occupate e all'allontanamento dal corso d'acqua;

g) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo, essendo nella fattispecie specifica precluso qualsiasi successivo mutamento dell'uso di tali manufatti ad usi diversi da quello per annessi rustici aziendali ed interaziendali od altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo, e prescritto che le caratteristiche strutturali dei medesimi manufatti siano tali da escludere le vietate trasformazioni funzionali;

h) la manutenzione e la realizzazione di sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero, nonché di parchi aperti al pubblico le cui attrezzature siano amovibili e precarie e non siano suscettibili di ostacolare il deflusso delle acque in caso di allagamento, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli;

i) gli interventi di manutenzione, adeguamento o ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche.

23.2 - Le opere di cui al precedente comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei contesti territoriali interessati. Le piste di esbosco e di servizio forestale, nonché le strade poderali ed interpoderali, non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque. Tutte le trasformazioni di cui al comma 3 devono in ogni caso assicurare la massima conservazione delle esistenti orditure dei campi e dei segni significativi dell'evoluzione idrica del territorio, nonché la manutenzione della rete colatoria principale.

23.3 – Dei manufatti edilizi esistenti nelle aree di naturale esondazione e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- zootecnia;
- zootecnia di carattere familiare;
- abitazioni ordinarie, di cui alla lettera *A1* del precedente articolo 9;

- abitazioni rurali, di cui alla lettera *A2*;
- abitazioni specialistiche, di cui alla lettera *A3*;
- direzionale-strutture private, di cui alla lettera B1.1;
- esercizi di vicinato, di cui alla lettera B2.1;
- pubblici esercizi, di cui alla lettera *B3*;
- attività ricettive limitate a quelle agrituristiche, di cui alla lettera *D3*;
- ricoveri connessi alle attività escursionistiche;
- strutture culturali, limitate alle sedi espositive, di cui alla lettera *B4.1.3*;
- strutture associative, di cui alla lettera *B4.4*;
- attrezzature tecnologiche, di cui alla lettera *B5*;
- altre utilizzazioni solo in quanto esistenti e in regola con le normative edilizie al momento di entrata in vigore delle presenti disposizioni;

Art. 24 - Vegetazione nei parchi urbani e nei giardini; piante di interesse forestale non ricadenti in zone boscate

24.1 - Rientrano nella definizione del presente articolo:

- i parchi Urbani: le aree su cui sia presente vegetazione forestale, che siano destinate ad attività ricreative e sociali, pubbliche o ad uso pubblico e la cui destinazione a parco o verde pubblico risulti vincolata dagli strumenti urbanistici vigenti;
- i giardini: aree a verde di pertinenza di edifici esistenti su cui sia presente anche vegetazione forestale ed aventi almeno una delle seguenti caratteristiche:
  - siano posti in zone con destinazione urbanistica diversa da quella agricola;
  - siano individuabili per la presenza di specifiche opere di perimetrazione dell'area e abbiano una superficie non superiore a 2.000 metri quadrati;
  - siano delimitate da specifiche opere e presentino caratteristiche vegetazionali nettamente diverse dai boschi limitrofi e da quelle presenti in natura nella stessa zona, colturali e d`uso specifiche delle aree destinate ad attività ricreative;

24.2 - All'interno di queste aree, per le piante appartenenti alle seguenti specie ed aventi le seguenti misure:

- diametro maggiore di 40 centimetri per: Quercus sp. Pl.,Fagus sylvatica L., Acer sp.pl., Tilia sp.pl., Ulmus sp. Pl., Fraxinus excelsior L., Pinus Pinea L., Castanea sativa Mill..
- diametro maggiore di 30 centimetri per: Cupressus sempervirens L.
- diametro maggiore di 10 centimetri per: Taxus Baccata L.
- siepi o filari di larghezza inferiore a 20 metri e di lunghezza superiore a 50 metri costituiti dalle specie indicate nell`allegato A della Legge forestale;

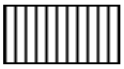
è vietato il taglio o qualsiasi pratica di capitozzatura. Nel caso si renda necessario, è tuttavia consentito, previa autorizzazione, il taglio delle piante deperienti, che costituiscono pericolo per la pubblica incolumità o la stabilità di costruzioni o manufatti, per motivi fitosanitari, per interventi di miglioramento fondiario, per altri importanti motivi d'interesse.

24.3 - Per le altre forme di vegetazione vale la vigente legislazione nazionale e regionale. I parchi urbani ed i giardini sono considerati terreni saldi.

Art. 25 - Attività estrattiva, lavorazione del materiale estratto e recupero ambientale

25.1 - Sono le aree riferite alle cave attive presenti nel territorio comunale.

25.2 - All'interno di dette aree sono individuati i seguenti ambiti per i quali sono stabilite le diverse modalità di intervento per la conduzione dell'attività estrattiva e/o per il recupero ambientale così come dettagliato nelle cartografie di cui all'allegato 'A' del presente Regolamento:



25.2.1 - ER Ambito dove è consentita l'escavazione di materiale congiunta ad azioni di recupero ambientale. In questo ambito è ammesso che l'attività estrattiva prosegua, congiuntamente ad operazioni di recupero, fino alla scadenza del piano di coltivazione approvato.

Orientamenti progettuali e prescrizioni
La progettazione, pur dipendendo strettamente dalle caratteristiche fisico-meccaniche della formazione oggetto di coltivazione, dovrà essere congruente con i caratteri morfologici esterni al perimetro di cava e non dovrà mai prescindere dall'obbiettivo finale del recupero ambientale.
Per questo il progetto di recupero dovrà essere studiato contemporaneamente a quello di coltivazione ed i due dovranno essere reciprocamente congruenti.
Nel progetto di recupero si dovrà infatti tenere conto delle condizioni geologiche e geomorfologiche peculiari del sito di cava e contemporaneamente, nel programmare le fasi di scavo si dovrà facilitare l'ottenimento della morfologia finale desiderata.
Sia il progetto di escavazione che quello di recupero dovranno essere impostati per lotti successivi e, nei limiti del possibile, indipendenti, facendo coincidere l'inizio di un nuovo lotto di escavazione con l'avvio delle operazioni di recupero del lotto.
Nello specifico del progetto di coltivazione, si dovranno preferire tecniche di coltivazione che procedano dall'alto verso il basso, per fette o gradoni discendenti, in modo da facilitare il progressivo recupero del fronte di cava.
Dovrà essere sempre garantita la stabilità delle scarpate, sia provvisorie che finali, evitando la creazione di pareti con pendenza superiore a 65°.
In ogni fase della coltivazione dovrà essere garantita la corretta regimazione delle acque superficiali, mediante fossi di guardia sul ciglio superiore di coltivazione ed una rete di drenaggio, estesa all'intera area estrattiva, capace di raccogliere le acque dall'intero fronte di cava e dal piazzale e di convogliarle nei ricettori naturali esistenti.

25.2.2 - LR Ambito in cui è consentita la lavorazione primaria e secondaria del materiale, purché attraverso impianti già esistenti. Sono altresì consentite le operazioni di recupero ambientale con esclusione di qualunque forma di attività estrattiva salvo quella necessaria al posizionamento degli impianti o funzionale al recupero ambientale dei luoghi. In questo ambito è consentita la lavorazione primaria e secondaria del materiale purché attraverso impianti già esistenti, e tutte le operazioni di recupero ambientale, con esclusione di qualunque forma di attività` estrattiva salvo quella necessaria al posizionamento degli impianti o funzionali al recupero stesso.
All'interno di questo ambito, sono consentiti altresì interventi di:
a) ordinaria manutenzione
b) straordinaria manutenzione.

Orientamenti progettuali e prescrizioni
In questo ambito sono possibili movimentazioni di materiale finalizzate esclusivamente al recupero delle forme per la riduzione dell'impatto ambientale o alla operatività degli impianti.
Il materiale di riporto dovrà in ogni caso essere reperito all'interno della cava stessa.
La geometria dei riporti, funzionale all'obbiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, dipenderà essenzialmente dalle caratteristiche dei materiali impiegati e dalle modalità di posa in opera degli stessi.
Al piede dei riporti potranno essere predisposte opere di sostegno flessibili atte a garantire adeguate condizioni di stabilità dell'ammasso.
I volumi di scavo dovranno essere esaurientemente documentati e giustificati in funzione degli interventi di recupero o di operatività degli impianti.

25.2.3 - RS Ambito dove è consentita l'escavazione esclusivamente subordinata all'attività di recupero. In questo ambito è consentita l'escavazione, di porzioni limitate, subordinata al recupero ed al miglioramento della stabilità dei versanti e della forma fisica dei luoghi. A questa escavazione potranno essere accompagnate altre forme di intervento per il recupero ambientale ed il reinserimento nel paesaggio circostante.

Orientamenti progettuali e prescrizioni
L'escavazione, in questo caso subordinata esclusivamente alla finalità del recupero, dovrà procedere secondo gli stessi criteri indicati per l'ambito ER.
Qualora siano presenti, all'interno di questo ambito, pareti di scavo con pendenza superiore a 65°, per le quali non sia conveniente procedere a profilatura, perché già eccessivamente arretrate o perché già colonizzate dalla

vegetazione, se ne dovrà documentare la stabilità o prevedere il ricorso alla creazione di forme artificiali che partendo dalla base della scarpata, possano ridurne l'altezza.
Il materiale di riporto dovrà in ogni caso essere reperito all'interno della cava stessa.
La geometria dei riporti dipenderà essenzialmente dalle caratteristiche dei materiali impiegati e dalle modalità di posa in opera degli stessi. Al piede dei riporti potranno essere predisposte opere di sostegno flessibili atte a garantire adeguate condizioni di stabilità dell'ammasso.
I volumi di scavo dovranno essere esaurientemente documentati e giustificati in funzione degli interventi di recupero.

25.2.4 - R Ambito dove è necessaria la conservazione della forma dei luoghi integrata con forme ed operazioni di recupero ambientale. In questo ambito non è prevista escavazione. Sono consentite solo:

- il mantenimento della viabilità di servizio alla cava, nei limiti di durata della stessa
- le operazioni finalizzate ad eliminare situazioni di pericolosità
- tutte quelle opere che hanno scopo di facilitare la riappropriazione delle aree dismesse da parte del territorio circostante.

Orientamenti progettuali
La possibilità di intervenire in tali ambiti sarà legata esclusivamente alla necessità di rimuovere pericoli o alla volontà di favorire lo sviluppo vegetazionale.

Art. 26 - Regimazione idraulica

26.1 - Sono le aree destinate alla realizzazione di interventi di pubblica utilità finalizzati alla regimazione idraulica (arginature, scogliere, consolidamenti spondali ecc) ed a bacini di raccolta di acque conseguenti ad inondazioni.

26.2 - L'intervento di tipo diretto, è riservato all'Amministrazione Comunale e/o agli Enti preposti.

26.3 - In dette aree sono ammesse tutte le utilizzazioni agricole del suolo, l'ampliamento e la sistemazione della viabilità esistente e l'impianto a verde di arredo stradale, a condizione che non si creino elementi di contrasto con i progetti per la messa in sicurezza dei vari corsi d'acqua.

26.4 - Per gli edifici esistenti, ricadenti, totalmente o parzialmente, all'interno di dette aree, sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia. Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia purché tesi ad un miglioramento delle condizioni idrauliche e che le relative nuove costruzioni ricadano al di fuori dell'area per interventi di regimazione idraulica.

26.5 - Sono vietate tutte le attività che comportino l'escavazione di materiali (sabbiosi, terrosi, argillosi); é inoltre vietato lo scarico di rifiuti solidi di qualsiasi natura.

Art. 27 - Biotopi

Negli ambiti definiti come biotopi, così come individuati nelle tavole delle 'Destinazioni urbanistiche del territorio' devono essere messe in atto tutte quelle azioni volte alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna avendo come obbiettivo il possibile ripristino di condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse, nonché attraverso il mantenimento o la reintroduzione di attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.

Art. 28 – Cave dismesse

28.1 - Il Regolamento Urbanistico perimetra gli ambiti del territorio rurale interessati da cave di inerti dotati delle seguenti caratteristiche:

- abbiano completato l'attività di coltivazione da non più di 40 anni;
- abbiano una dimensione territoriale pari ad almeno 10.000 mq.

28.2 – All'interno di tali aree il Regolamento promuove la riqualificazione ambientale, paesaggistica e funzionale attraverso:

- la conferma degli usi agricoli presenti;
- la possibilità di convertire l'area per usi diversi quali: spettacoli all'aperto (*B4.5.1*), pubblici esercizi (*B3.2*), attività sportive (*B4.6*) e ricreative (*B7)*. Sono comunque esclusi usi residenziali (*A*), produttivi (*C*) e terziari *B1* e *B2*.

28.3 - Usi diversi da quelli agricoli potranno essere autorizzati, insieme agli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari, previa approvazione di un piano attuativo che includa almeno l'intero ambito delle ex-cava perimetrato dal Regolamento Urbanistico; detto piano attuativo definirà in modo dettagliato:

1. lo stato attuale delle aree, le condizioni di degrado dei caratteri ambientali e morfologici, nonché le condizioni di sicurezza (in termini di protezione delle risorse naturali e di pericolosità per le persone);
2. le opere di sistemazione ambientale necessarie da prevedersi (messa in sicurezza, regimazione delle acque superficiali e sotterranee, impianto di nuova vegetazione, eventuale rimodellazione del suolo, ecc.);
3. gli usi previsti e il carico urbanistico ipotizzato;
4. le sistemazioni del terreno funzionali allo svolgimento delle attività e le eventuali strutture edilizie necessarie (spogliatoi, servizi, locali tecnici, piccole attrezzature o laboratori, ecc.)
5. gli interventi eventuali relativi al miglioramento dell'accessibilità automobilistica (in termini di strade e parcheggi)
6. una valutazione della compatibilità ambientale, svolta in base ad uno screening delle funzioni previste e dei potenziali impatti indotti;
7. le modalità di convenzionamento con il Comune e le forme di garanzia prestate.

28.4 – Usi diversi da quelli agricoli consentono una limitata capacità edificatoria, strettamente riferita alle funzioni insediabili, nella misura di 30 mq/Ha di Su fino ad un massimo di 300 mq. Ai fini del computo di tale capacità edificatoria concorrono i manufatti esistenti, per i quali è comunque consentito il mantenimento nei limiti della loro superficie.
Gli impianti tecnologici (frantoi, ecc.) non sono da considerarsi manufatti computabili ai fini della superficie di cui sopra e dovranno obbligatoriamente essere demoliti.

PARTE III – DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 29 – Sistemi territoriali, sistemi funzionali e disciplina del RU

29.1 - Le norme della presente Parte riflettono le prescrizioni e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale (Parte III, Titolo I – I sistemi territoriali, Parte III, Titolo II – I sistemi funzionali).

29.2 - Ove prevalgono considerazioni di natura funzionale le norme del presente Regolamento sono organizzate secondo precisi riferimenti agli aspetti di natura funzionale, pur riflettendo indirizzi e obiettivi di natura territoriale. E' così per il successivo Titolo II, relativo alle aree agricole e boscate, per il Titolo VI, Capo III, relativo alle aree terziarie, per il Titolo V Capo IV, relativo alle aree ricettive, per il Titolo V, Capo V, relativo alle aree per servizi e infrastrutture

29.3 - Ove prevalgono considerazioni di natura territoriale le norme del presente Regolamento sono organizzate secondo precisi riferimenti agli aspetti di natura territoriale, pur riflettendo indirizzi e obiettivi di natura funzionale. E' così per il successivo Titolo III, relativo ai Parchi territoriali, per il successivo Titolo IV, relativo all'edificato storico, per il Titolo V, Capi I e II, relativo alle aree residenziali e produttive per il Titolo V Capo VI, relativo alle aree con disciplina speciale.

TITOLO II – AREE AGRICOLE E BOSCATE

CAPO I - AREE AGRICOLE

Art. 30 – Definizioni e disposizioni generali

30.1 - Il R.U. tutela ed incentiva l'attività agricola in ogni sua forma: sia essa intesa come attività principale per la formazione del reddito, sia essa intesa come attività complementare alla formazione del reddito, sia essa intesa come attività di svago dei cittadini; promuove la tutela delle caratteristiche ambientali, storiche, paesaggistiche e di fruizione del territorio, delle aree a copertura vegetazionale, non rientranti nella definizione di cui al successivo Capo II, e quelle ad elevata valenza naturalistica.

30.2 - Le attività che interessano la presente disciplina d'uso delle zone e degli edifici ad uso agricolo, sono raggruppate, secondo quanto indicato dall'art. 2 della legge regionale 14 aprile 1995 n. 64.

30.3 - Le attività agricole principali, quelle complementari e connesse nonché le strutture idonee alla conduzione sono quelle definite dalla vigente legislazione.

30.4 - Vanno altresì ricomprese nella definizione del presente articolo le attività integrative, compatibili con il territorio rurale, ovvero tutte quelle forme di uso e valorizzazione delle risorse territoriali legate a nuovi modelli di sviluppo e strettamente correlate ai valori di ruralità e ai caratteri fisici, paesaggistici, insediativi del territorio rurale nel suo complesso. Esse comprendono le funzioni:

a) commerciali (di supporto alle precedenti attività, vendita di prodotti aziendali tipici, pubblici esercizi, ecc.);
b) produttive (lavorazione artigianale di prodotti aziendali e della cultura locale, ecc.);
c) turistiche, ricettive e di ristorazione tipiche della campagna locale (case vacanze, affittacamere, servizi, ristoro, bar, ecc.);
d) di sfruttamento di particolari risorse naturali;
e) di servizio e di supporto per svago, tempo libero, ricreazione e didattica;
f) residenze con caratteri rurali permanenti di presidio ambientale e loro accessori;

30.5 - Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'assetto fondiario.

30.6 - Ove richiesto, ai sensi della vigente legislazione in materia, gli interventi in zona agricola sono subordinati alla predisposizione di un Programma di miglioramento agricolo e ambientale (P.M.A.A.). I Programmi di miglioramento agricolo e ambientale ed i progetti di sistemazione ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario quali: terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, assetti morfologici paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale, pozzi e sorgenti.

30.7 - Si considerano

a) terreni coltivati: i suoli che nel corso degli ultimi 5 anni, anche per periodi limitati, sono stati oggetto di pratiche agricole.
b) terreni saldi: ovvero i pascoli, i terreni non soggetti a coltura agraria o a lavorazioni del terreno o ad altra forma d'intervento colturale agrario da almeno 5 anni, nonché i terreni urbanizzati mediante la costruzione di edifici o altre opere o dotati di un manto di copertura artificiale.

Per tutti i terreni ovunque compresi e non espressamente descritti, valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia.

30.8 - Nei terreni coltivati, in caso di previsione di coltivazione che richiedono sesti d'impianto ovvero lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive (inerbienti o pacciamature vegetali) e da fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.

30.9 - In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.

30.10 - E' fatto obbligo di mantenere le siepi, le macchie di campo, la vegetazione in filare.

30.11 - Le strade pubbliche o di uso pubblico, esistenti o previste dal presente Regolamento, diverse da quelle interpoderali o private, ancorché ricomprese nella zona agricola sono escluse dall'applicazione delle presenti norme. E' consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano: in terra battuta, inerbite o inghiaiate. E' ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno, canalette in legno e/o in pietrame secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

30.12 - Le disposizioni di cui ai successivi articoli distinguono il caso degli interventi d' adeguamento o nuova costruzione di edifici principali, di annessi, di manufatti precari e di serre. Gli edifici di valore storico, appositamente individuati sono sottoposti alla speciale disciplina di cui al successivo TitoloIV della presente Parte.

30.12.1 - Sono considerati edifici principali gli edifici aventi caratteristiche di abitabilità, cioè rientranti nelle categorie di utilizzazione *A2* o *D3*. ~~Le disposizioni in merito alla nuova costruzione o adeguamento sono date nel successivo articolo "Disposizioni specifiche".~~ Le presenti norme considerano separatamente gli interventi a fini non agricoli relativi ad edifici rurali o già permanentemente adattati a funzioni diverse da quelle rurali: le disposizioni in merito sono date nel successivo articolo: "Interventi a fini non agricoli".

30.12.2 - Sono considerati annessi i corpi di fabbrica collegati od afferenti agli edifici principali, adibiti per funzioni produttive agricole, cioè rientranti nelle categorie di utilizzazione *C3*: rimessaggio, ricovero e stoccaggio di cose ed animali connessi all'attività agricole, così come definite dalla vigente legislazione. ~~Le disposizioni in merito alla nuova costruzione o adeguamento sono date nel successivo articolo "Disposizioni specifiche".~~

30.12.3 - Sono definiti manufatti precari quelli che soddisfano contemporaneamente i seguenti requisiti:

a) non alterano in modo permanente il terreno su cui sono messi in opera, non provocano alterazioni morfologiche dei terreni, modifiche agli assetti vegetazionali, manomissioni delle sistemazioni tradizionali, alterazione del sistema di scoline.
b) sono semplicemente appoggiati su terreno o eventualmente ancorati ad esso senza presupporre basamenti o opere permanenti in muratura.
c) sono adibiti all'esclusivo uso di deposito di mezzi di produzione, protezione e ricovero temporaneo di animali e/o cose, nonché alla eventuale vendita diretta dei prodotti aziendali.
d) la copertura sia realizzata esclusivamente a falde simmetriche;
e) l'installazione non superi un anno, rinnovabile, previa comunicazione al Sindaco e previo un deposito cauzionale non fruttifero da parte del richiedente di importo stabilito dal Comune quale garanzia della rimozione del manufatto e del corretto ripristino dei luoghi.
f) materiali da realizzare in conformità con quanto disposto dal Regolamento regionale di attuazione della L.R. 1/2005 in materia di territorio rurale.

La loro realizzazione deve obbedire ai seguenti parametri:

a) altezza al colmo non deve essere superiore a m 3.00;
b) superficie utile massima di mq 8,00 nei terreni coltivati di superficie fino a 1000 mq; non superino mq. 10,00 nei terreni coltivati di superficie compresa tra 1.000 e 5.000 mq.; non superino 15,00 mq. nei terreni coltivati di superficie maggiore di 5.000 mq.; nel caso gli appezzamenti coltivati non raggiungano la superficie minima è consentita la realizzazione di un manufatto precario ogni due proprietari o utilizzatori di fondi limitrofi di superficie utile massima di mq 4.00 a testa;

30.12.4 - Per serre s'intendono i manufatti finalizzati alla produzione agricola con copertura trasparente per consentire il passaggio della luce e la protezione dagli agenti atmosferici.. S' individuano le seguenti tipologie:

a) serre a copertura stagionale
b) serre a copertura pluri-stagionale
c) serre fisse

30.12.4.1 - Le serre a copertura stagionale sono quelle che non superano i nove mesi\anno d' utilizzazione, che non necessitano di particolari opere di ancoraggio e non apportano modificazioni del suolo.

30.12.4.1 - Le serre a copertura pluri-stagionale sono quelle che non superano il periodo di utilizzo pari a 5 anni.

30.12.4.1 - Le serre fisse sono quelle stabilmente collocate sul territorio.

Art. 31 – Aree agricole

Il Regolamento Urbanistico stabilisce una disciplina degli interventi edilizi legati all'esercizio dell'agricoltura sulla base di una distinzione del territorio agricolo in quattro aree:
a) aree agricole infraurbane
b) aree agricole periurbane
c) aree di prevalente uso agricolo
d) aree agricole di interesse paesaggistico

Art. 31.1 – Aree agricole infraurbane

31.1.1 - In queste zone sono ammesse attività agricole compatibili con la prossimità del sistema insediativo.

31.1.2 - In tali zone è vietata la costruzione di nuovi edifici, annessi o serre. E' ammessa la costruzione di manufatti precari secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 30.12.3.

31.1.3 - E' consentito l'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi esistenti alla data del 8/4/2002. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati.

Art. 31.2 – Aree agricole periurbane

31.2.1 - In queste zone sono ammesse attività agricole compatibili con la prossimità del sistema insediativo, quali a titolo esemplificativo: vigneti, oliveti e frutteti, condotti con i criteri di "agricoltura biologica" e/o agricoltura integrata, impianti di arboricoltura da legno, vivai, orti, impianti floricoli in pieno campo, garden center, ecc.

31.2.2 – In tali zone è consentita la costruzione e/o l'adeguamento di:
a) edifici a carattere agricolo;
b) di annessi;
c) di serre, limitatamente a quelle a copertura stagionale, secondo le definizioni di cui al precedente articolo.

31.2.2.1 - La nuova costruzione di edifici o annessi non deve comportare l'abbattimento di alberi di alto fusto. Nel caso di aziende organizzate in più appezzamenti tra loro distanti oltre Km 1,5 l'intervento potrà prevedere la realizzazione della volumetria frazionata anche in corpi distinti. L'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola può avvenire mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi esistenti alla data del 8/4/2002. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A2, C3, D3*. E' sempre ammessa la riconversione degli edifici a destinazione produttiva (categorie di utilizzazione C1 o C2) per l'utilizzazione produttiva agricola (categoria C3), a parità di volume.

31.2.2.2 - La costruzione di serre a copertura stagionale, secondo le definizioni di cui al precedente articolo, deve essere realizzata con elementi metallici e la copertura in solo materiale plastico flessibile. L'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2.00, l'altezza massima m 3.00, la larghezza della campata minore di m 6,00. La loro installazione è sempre consentita previa semplice comunicazione al sindaco con obbligo unilaterale di rimozione. Nel caso di utilizzazioni quali Garden center è ammessa la costruzione di serre fisse o serre a copertura pluristagionale purché la superficie coperta sia inferiore al 50% di quella della pertinenza. Tali strutture devono prevedere la messa a dimora di siepi o filari alberati al fine di schermarne le coperture e non possono comportare pavimentazioni che impermeabilizzino i suoli.

31.2.2.3 - E' ammessa la costruzione di manufatti precari secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 30.12.3.

Art. 31.3 – Aree di prevalente uso agricolo

31.3.1 - In queste zone sono ammesse tutte le attività agricole senza limitazioni.

31.3.2 - In tali zone è consentita la costruzione e/o l'adeguamento di edifici a carattere agricolo, annessi o serre.

31.3.2.1 - La nuova costruzione di edifici o annessi non deve comportare l'abbattimento di alberi di alto fusto. Nel caso di aziende organizzate in più appezzamenti tra loro distanti oltre Km 1,5 l'intervento potrà prevedere la realizzazione della volumetria frazionata anche in corpi distinti. Oltre alle possibilità edificatorie derivanti per legge e senza la preventiva approvazione di un PMAA, per le unità poderali aventi estensione maggiore di 10.000 mq e sulle quali sono in atto prevalentemente coltivazioni di tipo specialistico (vigneti, oliveti, ecc.), è consentito l'ampliamento o la nuova costruzione di un annesso qualora il fondo ne ri-

sulti sprovvisto, per 25 mq di superficie utile, con altezza media pari a m. 3.40, da realizzare con copertura a falda inclinata e materiali tradizionali. L'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola può avvenire mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi esistenti alla data del 8/4/2002. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A2, C3, D3*. E' sempre ammessa la riconversione degli edifici a destinazione produttiva (categorie di utilizzazione C1 o C2) per l'utilizzazione produttiva agricola (categoria C3), a parità di volume.

31.3.2.2 - Per la nuova costruzione di serre a copertura stagionale la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici e la copertura in solo materiale plastico flessibile. L'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2.00, l'altezza massima m 3.00, la larghezza della campata minore di m 6,00. La loro installazione è sempre consentita previa semplice comunicazione al sindaco con obbligo unilaterale di rimozione.
Per la nuova costruzione di serre a copertura pluri-stagionale la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici lignei o montanti in c.a. prefabbricato, e la copertura in materiale plastico flessibile, rigido e vetro, l'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2.10, l'altezza massima m 3.00 larghezza della campata minore di m 8,00. La loro installazione è sempre consentita previa semplice comunicazione al sindaco con obbligo unilaterale di rimozione.
Per la nuova costruzione di serre fisse la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici, lignei o montanti in c.a. prefabbricato e la copertura in materiale plastico flessibile, rigido o vetro. l'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2.20, l'altezza massima m 4.00 larghezza della campata minore di m 8,00. La volumetria acquisita andrà appositamente trascritta nei registri immobiliari e non potrà mai essere destinata ad usi diversi da quelli connessi all'attività agricola né potrà essere trasformata in abitazioni rurali.

31.3.2.3 - E' ammessa la costruzione di manufatti precari secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 30.12.3.

31.3.3 - All'interno di dette aree è consentita la coltivazione di acque minerali in conseguenza di specifici decreti ministeriali con la realizzazione delle volumetrie necessarie alla sola captazione delle acque.

Art. 31.4 – Aree agricole di interesse paesaggistico

31.4.1 - In queste zone l'attività agricola svolge azione di presidio e tutela del territorio e possono essere esercitate tutte le attività agricole a basso impatto ambientale secondo quanto previsto dal Codice di Buona Pratica Agricola (Dm 19/4/1999) ovvero agricoltura biologica o agricoltura integrata. Non sono ammessi interventi che alterino l'attuale assetto fondiario e le attuali sistemazioni idraulico-agrarie. Le sistemazioni idraulico agrarie devono comunque salvaguardare la biodiversità valorizzando e mantenendo le formazioni arboree in filare, gli alberi isolati, le siepi. Al fine del presente Regolamento è espressamente tutelato tutto il sistema idrico superficiale.

31.4.2 - In tali zone è consentita la costruzione e/o l'adeguamento di:
- edifici a carattere agricolo;
- di annessi;
- di manufatti precari;
- di serre, limitatamente a quelle a copertura stagionale, secondo le definizioni di cui al precedente articolo 30.12.4.1.

31.4.2.1 - La nuova costruzione di edifici o annessi non deve comportare l'abbattimento di alberi di alto fusto. Nel caso di aziende organizzate in più appezzamenti tra loro distanti oltre Km 1,5 l'intervento potrà prevedere la realizzazione della volumetria frazionata anche in corpi distinti. Oltre alle possibilità edificatorie derivanti per legge e senza la preventiva approvazione di un PMAA, per le unità poderali aventi estensione maggiore di 15.000 mq e sulle quali sono in atto prevalentemente coltivazioni di tipo specialistico (vigneti, oliveti, ecc.), è consentito l'ampliamento o la nuova costruzione di un annesso qualora il fondo ne risulti sprovvisto, per 25 mq di superficie utile, con altezza media pari a m. 3.40, da realizzare con copertura a falda inclinata e materiali tradizionali. L'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola può avvenire mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi esistenti alla data del

8/4/2002. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A2, C3, D3*. E' sempre ammessa la riconversione degli edifici a destinazione produttiva (categorie di utilizzazione C1 o C2) per l'utilizzazione produttiva agricola (categoria C3), a parità di volume.

31.4.2.2 - E' ammessa la costruzione di manufatti precari secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 30.12.3.

CAPO II - AREE BOSCATE

Art. 32 – Definizioni e disposizioni generali

32.1 - In tali zone è consentito esercitare un'attività agricola compatibile con la presenza dell'apparato vegetazionale, con particolare riferimento all'attività silvo-pastorale.

32.2 - Sono vietati disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, dalla realizzazione di piste tagliafuoco, dalla realizzazione di presidii antincendio, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco. E' vietata l'apertura di nuove strade carrabili, se non connesse all'attività silvocolturale. Per tutti i sentieri, le carrarecce o simili, va mantenuta la possibilità di transito pedonale, equestre, ciclabile ed è vietata la circolazione motorizzata esclusi mezzi pubblici od a servizio del pubblico interesse, di residenti e occupanti le abitazioni o i fondi serviti.

32.3 - Le strade pubbliche o di uso pubblico, esistenti o previste dal presente Regolamento, diverse da quelle interpoderali o private, ancorché ricomprese nella zona boscata sono escluse dall'applicazione delle presenti norme.

32.4 - E' consentita l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni, acquedotti, gasdotti e gli elettrodotti.

Art. 33 – Aree boscate

Il Regolamento Urbanistico stabilisce una disciplina degli interventi sulla base di una distinzione del territorio boscato in due aree:

- aree boscate a copertura fitta
- aree boscate a copertura rada

Art. 33.1 – Aree boscate a copertura fitta

33.1.1 - In queste zone ogni intervento relativo ai suoli deve assicurare la conservazione e la tutela degli insiemi naturali e vegetazionali e/o il loro ripristino. In particolare dovrà essere garantito:

- il mantenimento delle formazioni riparie dei corsi d'acqua naturali anche ai fini della difesa idraulica;
- la conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come associazioni vegetali lineari naturali, arboree o arbustive, i filari frangivento, alberature segnaletiche e stradali significative, delle piante isolate e quelle a gruppi isolati che rappresentano elementi caratteristici del paesaggio e gli alberi monumentali;
- il mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali e loro eventuale ricostituzione;
- l'allontanamento di essenze estranee e infestanti;

33.1.2 - E' consentito l'adeguamento dei fabbricati esistenti all'esercizio dell'attività agricola e/o silvo-pastorale, mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione e demolizione con ricostruzione senza aumenti volumetrici. La costruzione di edifici a supporto dell'attività, ivi inclusi annessi, manufatti precari e serre, è ammessa esclusivamente a seguito di apposito P.M.A.A. e non deve comportare l'abbattimento di alberi a meno di non provvedere ad appositi interventi di ricostituzione vegetazionale favorendo la diffusione di specie autoctone o naturalizzate.

Art. 33.2 - Aree boscate a copertura rada

33.2.1 - In queste zone ogni intervento relativo ai suoli deve assicurare la conservazione e la tutela degli insiemi naturali e vegetazionali e/o il loro ripristino. In particolare dovrà essere garantita:

- la prevenzione e repressione degli incendi boschivi
- la difesa fitosanitaria
- la manutenzione delle sistemazioni idraulico forestali e della rete scolante
- la manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale

o la motorietà e tempo libero.

33.2.2 - E' consentito l'adeguamento dei fabbricati esistenti all'esercizio dell'attività agricola e/o silvo-pastorale, mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione e demolizione con ricostruzione senza aumenti volumetrici. E' vietata la costruzione di edifici a supporto dell'attività, ivi inclusi annessi, manufatti precari e serre.

CAPO III – INTERVENTI A FINI NON AGRICOLI

Art. 34 – Interventi a fini non agricoli

34.1 - Gli edifici in aree agricole o boscate che abbiano in atto, ovvero acquisito alla data del 8/4//2002 una destinazione residenziale, nell'ambito della propria pertinenza urbanistica possono essere sottoposti ad interventi fino alla ristrutturazione e/o alla demolizione con ricostruzione, ovvero sostituzione edilizia di cui all'articolo 78 comma 1 lettera h) della L.R. 1/2005, anche su diverso sedime, ivi incluso l'accorpamento di edifici secondari, finalizzati a realizzare o mantenere categorie di utilizzazione di cui al successivo comma 34.3. Sempre nei limiti della pertinenza urbanistica, è ammessa la costruzione di manufatti per parcheggi pertinenziali, annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, secondo le precisazioni di cui al precedente articolo 2.1.2.7, nonché interventi di sistemazione superficiale non quantificabili in termini di volume, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrativa, pensiline, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta; nelle aree collinari, o comunque in pendenza, la realizzazione è ammessa a condizione di non modificare terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco o altra opera esistente di sistemazione idraulica del terreno). E' inoltre ammessa la realizzazione di manufatti precari come definiti all'art. 30.12.3; per il solo ricovero animali le dimensioni massime devono corrispondere ai minimi previsti dai regolamenti vigenti in materia.Ogni intervento è ammesso a condizione che non vengano abbattuti alberi e che la resede risulti per almeno il 50% sistemata a verde e/o comunque con pavimentazioni percolanti. Per ogni lotto, a condizione che non risulti ubicato nelle zone periurbane o boscate di cui ai precedenti articoli 31.2, 33.1, 33.2 è ammessa inoltre la possibilità di realizzare, anche in più soluzioni nel tempo, ampliamenti nel limite massimo di 160 mc.

34.2 – Per gli edifici rurali o dismessi dall'uso agricolo che non abbiano ancora acquisito una destinazione urbanistica diversa alla data del 8/4//2002 si applica la seguente disciplina:

34.2.1 - Per quelli di volumetria non inferiore a 90 mc., a condizione che non siano collocati nelle zone agricole periurbane o boscate di cui ai precedenti articoli 31.2, 33.1, 33.2, sono ammessi i medesimi interventi e capacità edificatorie di cui al precedente comma 34.1 riferite all'intero lotto.

34.2.2 - Per quelli di volumetria inferiore a 90 mc., e comunque per tutti quelli collocati nelle zone boscate o agricole periurbane, è ammessa la possibilità di ristrutturare, demolire, ricostruire, o anche accorpare volumetrie distinte di annessi o corpi secondari, nei limiti della volumetria esistente alla data del 8/4/2002 a condizione che non vengano abbattuti alberi e che la resede risulti per almeno il 50% sistemata a verde e/o comunque con pavimentazioni percolanti. L'edificio venutosi a creare a seguito di tali accorpamenti, anche se superiore a 90 mc., non potrà tuttavia usufruire di nessun ampliamento.

34.3 – Per gli interventi di cui al precedente comma 34.1. ~~ai precedenti due commi~~, sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A3, A4, B2.5, B3.1, B3.2, B4.3.5, B4.3.6, B4.6, C1.1, C4, D3*. Se esistenti alla data del 8/4//2002, sono ammesse anche altre categorie di utilizzazione. Per gli interventi di cui al precedente comma 34.2. oltre alla destinazione d'uso esistente sono ammesse le categorie *A* e *D3*.

34.4 - Per gli edifici aventi destinazione produttiva, non legata alla conduzione del fondo, o terziaria, in deroga alle disposizioni di cui al precedente art. 14, sono ammessi:

a) interventi di consolidamento della funzione produttiva o terziaria nell'ambito delle categorie di utilizzazione in atto (categorie di utilizzazione *C, B1* o *B2*) o di trasformazione della funzione produttiva in funzioni di servizio *B4* compatibili, mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o ristrutturazione estesi all'intera unità o a parti di questa.

b) interventi trasformazione della funzione produttiva, nell'ambito della categoria di utilizzazione residenziale (A), mediante uno specifico piano attuativo nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi: It = 0,2 mc/mq.; H = 7 m.; St pari alla Sf attuale fino ad un massimo computabile di 3000 mq, unità immobiliari massime realizzabili = 2. Non è necessario il ricorso al piano attuativo nel caso in cui la superficie coperta del nuovo fabbricato occupi spazi interamente interni a quella esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:

If = 0,2 mc/mq.; H = 7 m; Sf pari all'attuale computabile fino ad un massimo di 3000 mq, unità immobiliari massime realizzabili = 2.

I manufatti aventi destinazione d'uso a serra o aventi avuto origine a serra e subìto cambio di destinazione e comunque aventi caratteristiche tipologiche e/o costruttive proprie della serra non possono essere oggetto di trasformazione di cui ai punti a) e b) del presente comma e per essi sono consentiti interventi fino alla straordinaria manutenzione.

34.5 – E' ammessa in aree agricole la realizzazione di parcheggi in terra battuta, verde meccanizzato o inerbiti a servizio di edifici appartenenti alle zone urbanistiche di cui agli articoli dal 43 al 47 delle presenti norme, a condizione che non vengano abbattuti alberi e purchè in adiacenza alle zone urbanistiche stesse o da queste separate da viabilità.

34.6 – Sono consentiti in aree agricole interventi di inserimento e sviluppo di reti canalizzate per servizi di urbanizzazione primaria, nonchè la realizzazione di volumi tecnici funzionali e a corredo di modesto impatto (inferiori o uguali a 10 mc).

TITOLO III – PARCHI

Art. 35 - Individuazione dei Parchi

Il Regolamento Urbanistico individua i seguenti ambiti di Parco: Il Parco dell'Ozzeri, il Parco del Serchio, il Parco Est e il Parco di Monte Catino.

Art. 36 – Il Parco dell'Ozzeri

Il parco interessa il tracciato del paleoalveo fluviale, a sud di Lucca lungo l'arco collinare e comprende:
- il corso del canale Ozzeri;
- le aree umide dei Prati alle Fontane;
- le aree umide del Padule di Vergiano e del Guappero;
- una propaggine in direzione della città corrispondente all'acquedotto del Nottolini.

Il progetto del parco dovrà tener conto delle seguenti indicazioni puntuali:
- andrà ripristinata la continuità dell'acquedotto del Nottolini nel tratto interrotto dall'autostrada e dalla complanare, mediante apposita passerella allineata lungo il limite superiore; di conseguenza andrà rimosso l'attuale ponte pedonale collocato immediatamente a ovest;
- andrà realizzata un'arteria stradale in direzione nord-sud, tra l'abitato di Antraccoli e la complanare all'autostrada;
- andranno collocati più parcheggi, alberati e con pavimentazioni percolanti, per l'accesso e la visita delle emergenze naturalistiche (paduli e aree umide) e monumentali (ville e acquedotto);

Le tavole del Regolamento, oltre all'orditura dei collegamenti principali e ai percorsi ciclo-pedonali da stabilire, definiscono le parti dell'ambito:
- da destinarsi a verde;
- da mantenere all'uso agricolo.

Art. 36.1 – Aree da destinarsi a verde

36.1.1 - Il progetto tiene conto delle esigenze di conservazione e di potenziamento delle risorse vegetazionali degli ambienti naturali, anche di zona umida. Gli interventi debbono tendere alla tutela ed al riequilibrio ecologico, anche per finalità di consolidamento idrogeologico e di miglioramento del paesaggio.

36.1.2 - Sono consentiti comunque tutti gli interventi necessari per l'attuazione degli scopi del parco, per le finalità di miglior tutela ambientale, per la ricostruzione o riqualificazione del paesaggio, della flora e della fauna, nonché per la fruizione pubblica, compresa in particolare la formazione di percorsi, a partire da quelli individuati nelle tavole di Regolamento. ~~E' ammessa la possibilità di realizzare una specifica attrezzatura sportiva golfistica (*B4.6*) nell'assoluto rispetto dell'ambiente naturale, realizzando le volumetrie di supporto necessarie, privilegiando, ove possibile, il recupero di fabbricati esistenti.~~

36.1.3 - Non sono ammesse attività antropiche comportanti danneggiamento della vegetazione naturale e delle zone umide. E' consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa.

36.1.4 - Non è ammesso l'allargamento, né l'asfaltatura di strade campestri, anche se soggette a servitù d'uso pubblico. E' vietato alterare, modificare, distruggere elementi orografici e morfologici del terreno e in particolare la rete irrigua e il relativo equipaggiamento arboreo.

36.1.5 - Possono essere realizzate solo recinzioni in pali di legno e rete metallica ed aventi finalità di protezione delle utilizzazioni in atto.

36.1.6 - I progetti di ricostituzione o di recupero ambientale sono effettuati mediante il reimpianto di vegetazione arborea e arbustiva autoctona, nel rispetto delle zone umide. Sono ammesse anche categorie di utilizzazione naturalistiche differenti atte ad incrementare la varietà e le condizioni di equilibrio naturale.

Art. 36.2 - Aree da mantenersi all'uso agricolo

36.2.1 - In tali aree l'esercizio dell'agricoltura è consentito nelle forme di agricoltura biologica, integrata e nel rispetto del Codice di Buona Pratica Agricola (Dm 19/4/1999) secondo le indicazioni e le prescrizioni derivanti dall'applicazione delle Leggi e dei Regolamenti vigenti.

36.2.2 - In tali zone è vietata la costruzione di edifici agricoli principali e serre, ad eccezione di quelle stagionali.

36.2.3 - L'Amministrazione Comunale può stabilire apposite e speciali convenzioni con i proprietari e utilizzatori dei fondi al fine di stabilire adeguati incentivi in favore del mantenimento della pratica agricola in cambio della possibilità di individuare percorsi e collegamenti lungo itinerari di minor disturbo, in prosecuzione e in coerenza con quelli individuati nelle aree verdi.

Art. 36.3 - Disciplina per gli edifici esistenti

36.3.1 - E' ammessa la permanenza degli edifici rurali, residenziali, produttivi e/o terziari nonché le aree per attrezzature e servizi. Per gli edifici di origine storica, appositamente contrassegnati, si applicano le disposizioni di cui al successivo Titolo IV.

36.3.2 - Per gli edifici residenziali, rurali dismessi, produttivi o terziari si applica la disciplina di cui al precedente articolo 34, senza possibilità d'incrementi volumetrici.

36.3.3 - Per le attività agricole, è consentita la realizzazione di nuove volumetrie mediante apposito P.M.A.A., nonché l'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. ~~Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A2, C3, D3.*~~

Art. 36.4 - Norme riferite ai percorsi e ai collegamenti

36.4.1 - Le linee di comunicazione individuate sulle tavole con apposita simbologia devono essere individuate nella posizione indicata dalle tavole. Il percorso, di dimensione utile non inferiore a m. 2,50, da adibire a pista ciclo/pedonale deve essere realizzato con materiali idonei tali da garantire un corretto inserimento nel paesaggio.

Art. 37 – Il Parco di Monte Catino

Il parco interessa l'area omonima nell'arco collinare dell'Oltreserchio. Le tavole del Regolamento definiscono le parti dell'ambito da destinarsi a verde. Per gli edifici di origine storica~~, appositamente contrassegnati,~~ si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 44.

37.1 – Aree da destinarsi a verde

37.1.1 - Il progetto tiene conto delle esigenze di conservazione e di potenziamento delle risorse vegetazionali degli ambienti naturali, anche di zona umida. Gli interventi debbono tendere alla tutela ed al riequilibrio ecologico, anche per finalità di consolidamento idrogeologico e di miglioramento del paesaggio.

37.1.2 - Sono consentiti comunque tutti gli interventi necessari per l'attuazione degli scopi del parco, per le finalità di miglior tutela ambientale, per la ricostruzione o riqualificazione del paesaggio, della flora e della fauna, nonché per la fruizione pubblica, compresa in particolare la formazione di percorsi, a partire da quelli individuati nelle tavole di Regolamento.

37.1.3 - Non sono ammesse attività antropiche comportanti danneggiamento della vegetazione naturale. E' consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa.
37.1.4 - Non è ammesso l'allargamento, né l'asfaltatura di strade campestri, anche se soggette a servitù d'uso pubblico. E' vietato alterare, modificare, distruggere elementi orografici e morfologici del terreno e in particolare la rete irrigua e il relativo equipaggiamento arboreo.

37.1.5 - Possono essere realizzate solo recinzioni in pali di legno e rete metallica ed aventi finalità di protezione delle utilizzazioni in atto.

Art. 38 - Il Parco Est

Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all'articolo 146 delle presenti norme. L'intervento interessa il tracciato del paleoalveo fluviale, a est di Lucca. L'intervento seguirà il corso del canale Ozzeretto lungo il confine comunale orientale ed è completato in una porzione di territorio attigua in comune di Capannori.

L'intervento è subordinato alla formazione di uno specifico piano attuativo relativo all'intera area perimetrata. Il piano attuativo:

1. stabilirà i confini delle aree già edificate e la loro disciplina in coerenza con le disposizioni di cui al precedente articolo 34;
2. definirà comparti che possono intervenire in modi e tempi autonomi;
3. fisserà le diverse utilizzazioni previste o ammesse, nonché gli assetti edilizi per le singole aree.

Le norme di cui ai successivi articoli 38.1, 38.2, 38.3, 38.4, 38.5 e 38.6 si riferiscono alle aree e agli edifici che saranno individuati dal piano attuativo. Tali norme sono efficaci, per le aree e gli edifici individuati dalle tavole di Regolamento Urbanistico,anche nelle more di formazione del piano attuativo.

La capacità insediativa e i limiti delle utilizzazioni funzionali sono quelli di cui allo specifico elaborato di calcolo delle quantità insediative riportato nell'appendice alle Norme del Piano Strutturale. Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all'articolo 146 delle presenti norme.

Le tavole del Regolamento definiscono in via generale tali utilizzazioni e l'organizzazione generale del Parco, identificando le diverse parti:

- da destinarsi a verde;
- da mantenere all'uso agricolo;
- da destinarsi a infrastrutture stradali;
- da destinarsi a utilizzazioni residenziali, a completamento e integrazione di quelle esistenti;
- per l'individuazione dei principali percorsi ciclo-pedonali;
- da destinarsi ad attrezzature di livello territoriale e locale;

Per le aree da destinarsi ad attrezzature si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli 131-134.

Art. 38.1 – Aree da destinarsi a verde

38.1.1 - Gli interventi tengono conto delle esigenze di conservazione e di potenziamento delle risorse vegetazionali degli ambienti naturali, anche di zona umida e debbono tendere alla tutela ed al riequilibrio ecologico, anche per finalità di consolidamento idrogeologico e di miglioramento del paesaggio.

38.1.2 - Sono consentiti comunque ~~tutti~~ gli interventi necessari per l'attuazione degli scopi del parco, per le finalità di miglior tutela ambientale, per la ricostruzione o riqualificazione del paesaggio, della flora e della fauna, nonché per la fruizione pubblica, compresa in particolare la formazione di percorsi, a partire da quelli individuati nelle tavole di Regolamento.

38.1.3 - E' consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa. Non sono ammesse attività antropiche comportanti danneggiamento della vegetazione naturale e delle zone umide. ~~Fatto salvo quanto disposto al successivo comma 38.1.5,~~ Sono ammessi esclusivamente, interventi finalizzati alla realizzazione o al consolidamento di attività di uso collettivo o per scopi sociali, che non comportino edificazione fatta salva la possibilità di riconvertire strutture edilizie esistenti. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *B4.5.1, B4.6, B5, B6.1.* Non sono ammesse attività sportive di natura motoristica.

38.1.4 - Non è ammesso l'allargamento, né l'asfaltatura di strade campestri, anche se soggette a servitù d'uso pubblico. E' vietato alterare, modificare, distruggere elementi orografici e morfologici del terreno e in particolare la rete irrigua e il relativo equipaggiamento arboreo.

38.1.5 - Nell'area individuata nella porzione centrale del parco ~~dal piano attuativo~~, è prevista la formazione di un centro sportivo integrato, adeguatamente attrezzato da viali di distribuzione e parcheggi, accessibili da uno degli svincoli principali della strada di spina. ~~Tale centro sportivo, potrà ospitare un nuovo Stadio per il calcio e l'atletica e altre strutture per la pratica e lo spettacolo sportivo. Solo per quest'area le utilizzazioni ammesse sono *B4.1.6, B4.6, B4.5.2, B6 e B7* in misura non inferiore all'85% della Su complessiva stabilita dal piano attuativo per quest'area. Nella misura massima del 15% della Su complessiva stabilita dal piano attuativo sono ammesse anche categorie di utilizzazione: *B2.1, B3.1, B3.2, D1.*~~

Art. 38.2 - Aree da mantenersi all'uso agricolo

38.2.1 - In tali aree l'esercizio dell'agricoltura è consentito nelle forme consuete e tradizionali nel rispetto del Codice di Buona Pratica Agricola (DM 19/4/1999).

38.2.2 - In tali zone l'edificazione è ammessa ai soli fini agricoli nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti.

Art. 38.3 - Disciplina per gli edifici esistenti

38.3.1 - E' ammessa la permanenza degli edifici rurali, residenziali, produttivi e/o terziari nonché le aree per attrezzature e servizi. Per gli edifici di origine storica~~, appositamente contrassegnati,~~ si applicano le disposizioni di cui al successivo Titolo IV.

38.3.2 - Per gli edifici residenziali, rurali dismessi, produttivi o terziari si applica la disciplina di cui al precedente articolo 34, ~~con possibilità di incrementi volumetrici nel limite massimo di 180 mc atti a consolidare e razionalizzare le funzioni in atto~~.

38.3.3 - Per le attività agricole, è consentita la realizzazione di nuove volumetrie mediante apposito P.M.A.A., nonché l'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. ~~Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A2, C3, D3.*~~

Art. 38.4 - Aree da destinarsi a infrastrutture stradali

38.4.1 - Il disegno di parco stabilisce il tracciato di una strada di comunicazione longitudinale, secondo le indicazioni del Piano Strutturale. Tale strada è progettata tenendo conto dell'esigenza di assicurare il suo miglior inserimento nel paesaggio, ha come recapito settentrionale il ponte sul Serchio Carlo Alberto Dalla Chiesa e come recapito meridionale l'imbocco della circonvallazione di Capannoni;

38.4.2 - Il tracciato della strada, i suoi svincoli, le opere di raccordo e miglioramento della viabilità limitrofa, riportate sulle tavole di uso del suolo del Regolamento Urbanistico, hanno valore esemplificativo e dimostrativo;

Art. 38.5 - Aree da destinarsi a utilizzazioni residenziali - PE

38.5.1 - Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all'articolo 146 delle presenti norme. In queste aree è prevista la costruzione di speciali insediamenti in grado di:

- completare l'attuale sistema insediativi lineare, offrendo soluzioni abitative diverse;
- determinare una conclusione adeguata dell'episodio costruito lineare;
- stabilire un adeguato affaccio della città verso il Parco.

Il piano attuativo definisce inoltre le forme dell'insediamento residenziale, mediante schemi tipologici prescrittivi e utilizzabili in opzione, con particolare riguardo alla ricerca di soluzioni abitative unifamiliari.

38.5.2 - L'intervento è circoscritto per ambiti di trasformazione unitaria dal piano attuativo. L'edificazione non deve superare i seguenti parametri edificatori:
If = 2 mc/mq.
H = 10,5 m.

38.5.3 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione:
A1, A3, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, C4.

Art. 38.6 - Norme riferite ai percorsi e ai collegamenti

38.6.1 - Le linee di comunicazione individuate sulle tavole con apposita simbologia devono essere individuate nella posizione indicata dalle tavole. Il percorso, di dimensione utile non inferiore a m. 2,50, da adibire a pista ciclo/pedonale deve essere realizzato con materiali idonei tali da garantire un corretto inserimento nel paesaggio.

Art. 39 - Il parco del Serchio

L'intervento interessa il tracciato del fiume, che lambisce la città da nord ovest, dall'abitato del Piaggione fino all'abitato di Nozzano e al confine comunale meridionale.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi, diretti o preceduti da piano attuativo, estesi all'intero ambito o a parti di questo. Le tavole del Regolamento definiscono in via generale le utilizzazioni e l'organizzazione generale del Parco, identificando le diverse parti:

- per l'individuazione dei principali percorsi ciclo-pedonali e parcheggi;
- speciali, da destinarsi o da confermarsi per attrezzature di livello territoriale e locale;
- da destinarsi a verde;
- da mantenere all'uso agricolo;

Art. 39.1 - Aree da destinarsi a verde

39.1.1 - Gli interventi tengono conto delle esigenze di conservazione e di potenziamento delle risorse vegetazionali degli ambienti naturali, anche di zona umida e debbono tendere alla tutela ed al riequilibrio ecologico, anche per finalità di consolidamento idrogeologico e di miglioramento del paesaggio.

39.1.2 - Sono consentiti comunque tutti gli interventi necessari per l'attuazione degli scopi del parco, per le finalità di miglior tutela ambientale, per la ricostruzione o riqualificazione del paesaggio, della flora e della fauna, nonché per la fruizione pubblica, compresa in particolare la formazione di percorsi, a partire da quelli individuati nelle tavole di Regolamento.

39.1.3 - E' consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa. Non sono ammesse attività antropiche comportanti danneggiamento della vegetazione naturale e delle zone umide. Sono ammessi esclusivamente, interventi finalizzati alla realizzazione o al consolidamento di attività di uso collettivo o per scopi sociali, che comportino una modesta installazione ~~edificazione~~, privilegiando il recupero delle strutture edilizie esistenti e il ricorso ad installazioni ~~edificazioni~~ con strutture in precario o comunque rimovibili. Tale installazione ~~edificazione~~, fatto salvo quanto specificatamente disposto per gli ambiti speciali, non può in nessun caso superare i 200 mc. di volume. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *B4.5.1, B4.6, B5, B6.1, D2*. ~~Le attività ricettive non alberghiere (D2, campeggi) sono ammesse per una superficie non inferiore a 10.000 mq. e non superiore a 30.000 mq. Non sono ammesse attività sportive di natura motoristica.~~

39.1.4 - Non è ammesso l'allargamento, né l'asfaltatura di strade campestri, anche se soggette a servitù d'uso pubblico. E' vietato alterare, modificare, distruggere elementi orografici e morfologici del terreno e in particolare la rete irrigua e il relativo equipaggiamento arboreo.

Art. 39.2 - Aree da mantenersi all'uso agricolo

39.2.1 - In tali aree l'esercizio dell'agricoltura è consentito nelle forme consuete e tradizionali nel rispetto del Codice di Buona Pratica Agricola (DM 19/4/1999).

39.2.2 - In tali zone l'edificazione è ammessa ai soli fini agricoli nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti.

39.2.3 – Su fondi dimessi dall'uso agricolo o non più utilizzabili a tal fine, è ammessa la realizzazione di attrezzature ricettive a carattere non edilizio, quali campeggi, aree di sosta specializzate, ecc. (categoria di utilizzazione D2).

Art. 39.3 - Disciplina per gli edifici esistenti

39.3.1 - E' ammessa la permanenza degli edifici rurali, residenziali, produttivi e/o terziari nonché le aree per attrezzature e servizi. Per gli edifici di origine storica, appositamente contrassegnati, si applicano le disposizioni di cui al successivo Titolo IV.

39.3.2 - Per gli edifici residenziali, rurali dismessi, produttivi o terziari si applica la disciplina di cui al precedente articolo 34, ~~senza possibilità d'incrementi volumetrici~~.

39.3.3 - Per le attività agricole, è consentita la realizzazione di nuove volumetrie mediante apposito P.M.A.A., nonché l'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. ~~Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A2, C3, D3.*~~

Art. 39.4 - Norme per alcune aree specifiche

Ambiti A,O,P,Q, S – Attrezzature pubbliche per lo sport e altro

In tali aree si conferma la presenza di tali attrezzature consentendo limitati completamenti edificatori in favore di una migliore integrazione con l'ambiente di Parco e per migliorare la funzionalità e fruibilità dell'impianto da parte del pubblico. Tale capacità edificatoria, fatti salvi i volumi esistenti alla data del 8/4/2002, è consentita in relazione alle specifiche esigenze funzionali per la realizzazione di volumi quali ad esempio spogliatoi, servizi igienici, impianti tecnologici, nella misura strettamente necessaria e comunque con altezze e consistenza volumetrica adeguati alla necessità di mantenere l'area prevalentemente inedificata ~~non può superare il limite di 200 mc~~. e la superficie permeabile, o comunque percolante, non può scendere al di sotto del 75% misurata all'interno dell'area perimetrata.
La recinzione esterna dell'impianto andrà realizzata con adeguate strutture vegetali in forma di siepe o filare, o in depressione mediante trincee. Le recinzioni dei campi sportivi saranno realizzate in strutture metalliche che non ostruiscano la vista. Sono ammesse strutture di copertura non fisse e removibili dei campi sportivi. Sono ammesse categorie di utilizzazione per strutture sportive e ricreative *B4.6 e B4.4*. Categorie di utilizzazione diverse da quella per strutture di sostegno alla pratica sportiva, quali *B2.1, B3.1, B3.2, B4.5, B5, B6.1, C4, D1, D2* sono ammesse nella misura strettamente necessaria allo svolgimento dell'attività principale.

Ambito B – Foro Boario

Si prevede una trasformazione della struttura e una sua riconversione in forma compatibile con il Parco. L'intervento deve salvaguardare i volumi e le coperture esistenti prevedendosi la possibilità di realizzare i necessari tamponamenti. Non sono ammesse ulteriori edificazioni. Sono ammesse categorie di utilizzazione di servizio *B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5.1, B4.6.* Categorie di utilizzazione diverse a supporto dell'attività principale, quali *B2.1, B3.1, B3.2, B5, B6.1* sono ammesse complessivamente nel limite del 20%.

Ambito C – Attrezzature ricettive area "Vecchia Guardia"

Viene riconosciuta tale attività e se ne consente una limitata trasformazione in ragione di una migliore integrazione con l'ambiente di Parco. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi nei limiti di altezza e densità edilizia esistenti alla data del 8/4/2002, fatte salve sopraelevazioni necessarie esclusivamente per adeguamenti igienico-sanitari. La recinzione esterna dell'impianto andrà realizzata con adeguate strutture vegetali in forma di siepe o filare, o in depressione mediante trincee. Sono ammesse categorie di utilizzazione di cui al gruppo *D*, a condizione che risultino connesse con il parco. Sono ammesse anche altre categorie di utilizzazione quali *A1, B1, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B5, B6.1, C1.1,* nei limiti esistenti alla data del 8/4/2002.

Ambiti D, L, N – Attrezzature sportive e ricreative

Si conferma la presenza di tali attrezzature consentendo limitati completamenti edificatori in favore di una migliore integrazione con l'ambiente di Parco e per migliorare la funzionalità e fruibilità dell'impianto da parte del pubblico. Fatti salvi vincoli e restrizioni derivanti dall'applicazione del presente Regolamento o da altre disposizioni, tale capacità edificatoria non può superare il limite del 10% dei volumi esistenti alla data del 8/4/2002, con un'altezza massima non superiore a quella esistente alla medesima data.
La recinzione esterna dell'impianto andrà realizzata con adeguate strutture vegetali in forma di siepe o filare, o in depressione mediante trincee. Le recinzioni dei campi sportivi saranno realizzate in strutture metalliche che non ostruiscano la vista. Sono ammesse strutture di copertura non fisse e removibili dei campi sportivi. Sono ammesse categorie di utilizzazione per strutture ricreative e sportive di cui alle categorie *B4.4* e *B4.6*. Categorie di utilizzazione diverse da quella per strutture di sostegno alla pratica sportiva, quali *B2.1, B3.1, B3.2, B4.5, B5, B6.1,* sono ammesse nella misura strettamente necessaria allo svolgimento dell'attività.

Ambiti E e F – Palazzetto dello Sport e campo CONI

Si conferma la presenza di tali attrezzature di livello territoriale, consentendo la possibilità di realizzare un completamento edilizio per impianti sportivi nel limite di 15.000 mc. Per il Palazzetto dello Sport sono ammesse utilizzazioni di natura sportiva B5.1.2 e altre compatibili con la natura dell'impianto.

Ambito G – Impianto industriale zona Le Piaggie, Sant'Alessio

Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all'articolo 146 delle presenti norme. Viene prescritta la trasformazione dell'impianto mediante appositi interventi di ristrutturazione, demolizione e/o ricostruzione, in un'adeguata struttura sportiva e ricreativa a sostegno del Parco. Il limite di densità edilizia non potrà superare la metà del valore esistente alla data del 8/4//2002. L'altezza non potrà superare il valore esistente alla data del 8/4/2002. Il rapporto di copertura Q non potrà essere superiore al 35%. Le aree libere da attrezzature, parcheggi, viabilità pedonali e veicolari, devono essere sistemate a verde. La recinzione esterna dell'impianto andrà realizzata con adeguate strutture vegetali in forma di siepe o filare, o in depressione mediante trincee. Le recinzioni dei campi sportivi saranno realizzate in strutture metalliche che non ostruiscano la vista. Sono ammesse strutture di copertura non fisse e removibili dei campi sportivi. Sono ammesse categorie di utilizzazione per strutture sportive e ricreative *B4.4, B4.5, B4.6*. Categorie di utilizzazione diverse da quella per strutture di sostegno alla pratica sportiva, quali *B2.1, B3.1, B3.2, B5, B6.1, C4, D2* sono ammesse liberamente nei limiti di rapporto di copertura evidenziati in precedenza.

Ambito H – Nuova attrezzatura ricettiva

Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all'articolo 146 delle presenti norme. Si consente la trasformazione dell'immobile esistente per una struttura ricettiva compatibile e complementare con gli usi di Parco. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi, ivi inclusa la demolizione con ricostruzione. La densità edilizia sarà quella esistente alla data del 8/4/2002, incrementata di 1.000 mc. L'intervento è subordinato alla realizzazione e alla gestione di un'apposita area a parcheggio pubblico o di uso pubblico, da realizzarsi con particolari strutture alberate e impermeabilizzate. Sono ammesse categorie di utilizzazione di cui al gruppo *D*, a condizione che risultino connesse con il parco. Sono ammesse strutture in precario, rimovibili, come le tensostrutture, a copertura delle strutture per lo svago. La recinzione esterna dell'impianto andrà realizzata con adeguate strutture vegetali in forma di siepe o filare, o in depressione mediante trincee. Sono ammesse anche altre categorie di utilizzazione quali *B3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5.1, B4.6*, a condizione che risultino collegate alla destinazione ricettiva.

Ambito I – Tiro a segno

Viene riconosciuta e disciplinata l'attrezzatura sportiva presente e anche una sua possibile trasformazione a seguito di trasferimento dell'attività. Le altezze e i limiti di densità edilizia non potranno superare i valori esistenti alla data del 8/4/2002. Ogni intervento è subordinato alla rimozione dell'attuale recinzione muraria e alla sua sostituzione con altra che garantisca i medesimi requisiti di sicurezza e anche l'introspezione. E' ammessa la destinazione a Tiro a Segno, *B4.6.* Sono ammesse altre categorie di utilizzazione di servizio *B4.6*, nell'ipotesi che la struttura venisse trasferita altrove. In questo caso sono ammessi tutti gli interventi edilizi, ivi inclusa la demolizione con ricostruzione nei limiti della volumetria esistente alla data del 8/4//2002, con la possibilità di realizzare categorie di utilizzazione accessorie, quali *B2.1, B3.1, B3.2, B5, B6.1.*

Ambito M – Nuovi pozzi dell'acquedotto

Viene riconosciuto e disciplinato il comprensorio di captazione idrica collocato a ridosso del fiume. L'intervento, di tipo diretto, è riservato all'Amministrazione Comunale e/o agli enti preposti. L'intervento dovrà essere conforme ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti. La recinzione esterna dell'impianto andrà realizzata con adeguate strutture vegetali in forma di siepe o filare, o in depressione mediante trincee. Sono ammesse unicamente categorie di utilizzazione *B5*.

Ambito R – Impianto produttivo in località Saltocchio

Viene riconosciuto e disciplinato l'impianto produttivo denominato "Toscopaper", per il quale sono ammessi interventi manutentivi, di risanamento conservativo e ristrutturazione nell'ambito dei parametri di altezza e densità edilizia esistenti alla data del 8/4/2002. Ogni intervento edilizio eccedente la manutenzione deve assicurare l'individuazione di un percorso ciclo-pedonale interno al perimetro aziendale in modo da non interrompere i collegamenti di parco. Il funzionamento di tale percorso verrà assicurato da apposita convenzione

e regolamento d'uso. La recinzione esterna dell'impianto andrà realizzata con adeguate strutture vegetali in forma di siepe o filare, o in depressione mediante trincee. Sono ammesse unicamente categorie di utilizzazione *C1.2*.

Ambito T – Impianto industriale zona Le Piaggie, Sant'Alessio

Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all'articolo 146 delle presenti norme. Viene prescritta la trasformazione delle aree mediante piano attuativo finalizzato a realizzare un'adeguata struttura a sostegno del Parco. Attraverso appositi interventi di ristrutturazione, demolizione e/o ricostruzione è consentito il recupero dei fabbricati esistenti nell'ambito della loro area di pertinenza urbanistica. Il limite di densità edilizia non potrà superare il 70% del valore esistente alla data del 08/04/2002. L'altezza non potrà superare il valore esistente alla data del 08/04/2002. Il rapporto di copertura "Q" riferito alla sola area di pertinenza urbanistica del fabbricato esistente non potrà superare il 40%. Le aree libere da attrezzature, parcheggi, viabilità pedonali e veicolari, devono essere sistemate a verde. La recinzione esterna dell'impianto andrà realizzata con adeguate strutture vegetali in forma di siepe o filare, o in depressione mediante trincee. Le recinzioni delle attrezzature sportive saranno realizzate in strutture metalliche che non ostruiscano la vista. Sono ammesse categorie di utilizzazione per strutture sportive e ricreative *B4.4, B4.5, B4.6*. Categorie di utilizzazione diverse da quella per strutture di sostegno alla pratica sportiva, quali *B2.1, B3.1, B3.2, B5, B6.1, C4, D2* sono ammesse liberamente nei limiti di rapporto di copertura evidenziati in precedenza. E' inoltre ammessa la categoria D.1 nel limite del 30% della volumetria consentita dall'intervento.

Art. 39.5 - Norme riferite ai percorsi e ai collegamenti

39.5.1 - Con riferimento alle linee di comunicazione individuate sulle tavole con apposita simbologia, devono osservarsi le seguenti prescrizioni e limitazioni:

1. le comunicazioni trasversali da e verso la città sono da individuare nella posizione indicata dalle tavole. Il percorso, di dimensione utile non superiore a m. 2,50, da adibire a pista ciclo/pedonale deve essere realizzato con materiali idonei tali da garantire un corretto inserimento nel paesaggio;
2. i percorsi lungo l'argine maestro e al limitare dell'alveo fluviale, di larghezza libera, devono essere mantenuti con pavimentazioni sterrate, per tutta l'estensione del Parco.

Art. 39.6 - Norme riferite ai parcheggi

39.6.1 - Le aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico, con sistemazione a raso, appositamente individuate nelle tavole di Regolamento devono preferibilmente obbedire o adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

1. gli stalli per la sosta delle auto devono essere realizzati interponendo fasce di verde e percorsi pedonali di larghezza non inferiore a m. 2,00 nelle due dimensioni tra gli stalli per le auto;
2. le fasce verdi e pedonali saranno opportunamente alberate in ragione di un albero almeno ogni 60 mq.
3. le strade interne di circolazione e smistamento dei veicoli devono essere realizzate con speciali pavimentazioni bituminose che permettano la filtrazione dell'acqua;
4. gli stalli di sosta devono essere pavimentati con speciali pavimentazioni in grigliato che permettano la piantumazione dell'erba.

39.6.2 - Ulteriori parcheggi possono essere realizzati all'interno delle aree a verde. La loro realizzazione deve obbedire alle disposizioni del presente articolo.

TITOLO IV – L'EDIFICATO STORICO

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E NORME COMUNI

Art. 40 - Unità edilizia e ambiti speciali

40.1 - La disciplina dell'edificato storico è organizzata per *unità edilizie* o per *ambiti speciali*. Le unità edilizie sono costituite da singoli edifici o complessi edilizi, con le relative aree di pertinenza, caratterizzati da unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, storicamente accertata e non necessariamente coincidente con le partizioni dominicali o catastali o con l'uso attuale; tali caratteri unitari sono elemento di riferimento necessario anche per gli interventi che riguardino solo parte dell'unità edilizia.

40.2 - Le *unità edilizie* sono individuate, nelle tavole grafiche del Centro Storico (CS da 2 a 5) ed in quelle dei Nuclei Storici Minori (NM da 1 a 25), mediante apposito perimetro. La disciplina di ciascuna unità edilizia è quella prevista per la rispettiva tipologia di appartenenza; le modalità d'intervento sono regolate dalle disposizioni del successivo art. 41. Ove l'intervento riguardi le parti comuni di un'unità edilizia o più unità edilizie contigue, il relativo progetto dovrà contenere anche un elaborato grafico di inquadramento ed una relazione volta a dimostrare che le opere da eseguire sono coerenti con il contesto in cui esse si collocano e non precludono il futuro recupero unitario della o delle unità edilizie oggetto di intervento.

40.3 - Le parti del Centro storico individuate nella tavola grafica CS 1 quali *ambiti speciali*, estesi all'intero ambito, debbono rispettare quanto prescritto nella Sezione III, Capo III del presente Titolo.

40.4 - Gli edifici storici isolati, posti in parti del territorio diverse dal Centro Storico e dai Nuclei Storici Minori, sono individuati, nelle tavole URB (da 1 a 13), con campitura grigia, senza specifica perimetrazione delle singole unità edilizie. La disciplina è quella della rispettiva tipologia di appartenenza; le modalità d'intervento sono regolate dalle disposizioni del successivo Capo.

Art. 41 - Modalità d'intervento

41.1 - Per gli edifici in cui si riscontri con apposita relazione del progettista:

- una sostanziale integrità dei caratteri edilizi antichi, ovvero una corrispondenza dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall' intervento, alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme, ivi incluse le sue evoluzioni organiche, così da rendere correggibili eventuali scostamenti dal modello tipologico;
- un'alterazione compatibile dei caratteri edilizi antichi, ovvero una corrispondenza solo parziale dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall' intervento, alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme, con scostamenti maggiori di quelli riscontrati nel caso precedente, rimediabili soltanto a mezzo di un nuovo intervento che miri alla correzione, all'integrazione o all'eliminazione delle trasformazioni negative verificatesi;

sono possibili i seguenti tre livelli di intervento:

LIVELLO 1 - interventi di lieve entità attuabili senza riferimento alla rispettiva tipologia di appartenenza. Tali interventi, ammessi per ogni edificio storico, comprendono la manutenzione e il risanamento conservativo purché essi non modifichino in modo sostanziale i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento (ad es. la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne), anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalla stessa definizione di risanamento conservativo;

LIVELLO 2 - interventi che superino la soglia del livello 1 e che, pur volti ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione, introducano tutte le modifiche e le innovazioni necessarie in conseguenza degli usi prescelti. Tali interventi, ammessi per ogni edificio storico, debbono rispettare la disciplina per le specifica tipologia di appartenenza;

LIVELLO 3 – interventi complessi, riguardanti alcuni *ambiti speciali*, attuabili in conformità a quanto prescritto per gli stessi *ambiti speciali* di appartenenza.

41.2 - Chi intende realizzare un intervento può, ove ritenga che le prescrizioni proprie della tipologia di appartenenza siano incongrue -in tutto od in parte preponderante- rispetto all'effettiva situazione dell'unità edilizia esistente alla data del 8/4/2002, proporre una diversa modalità d'intervento documentando la sussistenza, alla data suddetta, delle seguenti concorrenti condizioni:

- la scomparsa o la radicale alterazione degli elementi strutturali originari (quali murature portanti, solai, volte, vani scala e coperture) al punto da non consentirne il ripristino sulla base di tracce od elementi superstiti;
- la scomparsa o la trasformazione irreversibile degli elementi distributivi (quali collegamenti orizzontali e verticali, spazi scoperti di pertinenza) al punto da non consentirne il recupero mediante la documentazione dell'assetto originario;
- la distruzione o la manomissione irreversibile degli elementi architettonici originari (quali aperture, componenti architettoniche, apparati decorativi, trattamenti di superficie) al punto da non consentirne la ricostituzione mediante interventi di reintegrazione o di risarcimento parziale o di tipo correttivo.

La documentazione delle suddette situazione deve avvenire a mezzo di specifico dossier che offra tutti gli elementi conoscitivi utili ad accertare lo stato di profondo ed irreversibile alterazione dell'unità edilizia alla data del 8/4/2002. Ove la documentazione prodotta sia ritenuta sufficiente a dimostrare l'impossibilità di attenersi alla disciplina propria della tipologia d'appartenenza, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia; solo qualora l'alterazione riguardi l'intera unità edilizia o parti autonome della stessa e non sussistano elementi significativi edilizi superstiti di valore storico, è consentita la ricostruzione, curando comunque di: a) mantenere gli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale; b) recuperare gli spazi liberi (orti, giardini, cortili) esistenti in epoca storica riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile; c) organizzare l'assetto planimetrico (altezze, volumi e forma delle coperture) del nuovo edificio in modo da riprodurre un effetto complessivo analogo a quello del precedente edificio storico; d) utilizzare materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni ed altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento dell'edificio nel contesto circostante.

41.3 - ~~Per gli interventi sui beni culturali le prescrizioni della competente Soprintendenza prevalgono su quelle comunali, eventualmente discordanti.~~ Per i beni culturali di cui al Decreto Legislativo 42/2004 Parte II Titolo I Capitolo I articolo 10, le prescrizioni e/o il parere relativi agli interventi edilizi autorizzati ai sensi dell'articolo 21 del medesimo Decreto Legislativo prevalgono su quelli comunali eventualmente discordanti.

Art.42 - Norme comuni per il Centro Storico e per i Nuclei Storici Minori

42.1 - Eventuali *frazionamenti* delle singole unità immobiliari facenti parte della medesima unità edilizia debbono essere realizzati in modo da escludere qualsiasi alterazione delle parti comuni, dei prospetti e dei caratteri tipologici complessivi dell'unità edilizia. Non sono perciò ammesse l'apertura di nuove porte d'ingresso, pedonale o carrabile, sulle vie pubbliche o la realizzazione di nuovi corpi scala, salvo che nei casi di riapertura di preesistenti accessi dismessi o di modifiche delle parti comuni espressamente consentite dalla disciplina delle tipologie d'appartenenza; non sono neppure ammessi frazionamenti che compromettano i caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari.
Per il solo Centro Storico, il frazionamento non può dar luogo ad unità immobiliari che, se residenziali, non dispongano della *superficie minima* prescritta dalla vigenti disposizioni igienico-sanitarie per un alloggio costituito da un locale soggiorno, una camera per due persone, un vano cucina o angolo/posto cottura e un bagno, e che, comunque, non dispongano di una superficie netta inferiore a m^2 50.

42.2 - Eventuali *accorpamenti* di più unità immobiliari debbono riguardare spazi compresi entro la medesima unità edilizia; in caso di alloggi o di esercizi commerciali contigui, ma posti in unità edilizie diverse, è ammessa la realizzazione di aperture di comunicazione, sempreché esse non interessino superfici murarie di pregio od apparati decorativi.

42.3 - L'eventuale recupero dei *sottotetti* è ammesso solo per funzioni abitative, essendo esclusa ogni altra destinazione che non sia quella originaria di soffitta o di vano di servizio; il recupero stesso deve avvenire nel rispetto delle quote e dell'andamento originari della copertura oltreché delle disposizioni speciali del presente Titolo. La verifica dei requisiti relativi all'altezza interna netta avviene senza tener conto della parti del sottotetto aventi altezza netta inferiore a m. 1,50.

42.4 - La realizzazione di *soppalchi* è ammessa solo in locali aventi altezza interna netta non inferiore a m. 4,70 e la cui posizione non sia tale da resecare finestre o porte interne esistenti; nonché ove i soppalchi stessi non compromettano le proporzioni ed il carattere architettonico degli ambienti interessati e non incidano su elementi

decorativi presenti sulle pareti interne. La realizzazione dei soppalchi deve inoltre soddisfare le seguenti condizioni: a) la nuova struttura va differenziata, sia per forma che per materiali, dall'ambiente in cui si inserisce; b) l'altezza netta tra pavimento esistente e soppalco deve essere almeno di m.2,25 e la sua dimensione non deve superare la metà della superficie dell'ambiente in cui si inserisce.

42. 5 - Sono *superfetazioni* le aggiunte orizzontali e verticali realizzate nel tempo con caratteri difformi rispetto a quelli dell'organismo edilizio storico di appartenenza. Le superfetazioni possono essere:

- congrue quelle che sono il risultato di aggiunte verificatesi con tecniche e forme tradizionali (sporti, balconi interni, locali di servizio ai piani terreni, ecc.), sono storicamente consolidate e presentano un livello di integrazione accettabile con le rispettive unità edilizie di appartenenza;
- incongrue quelle che sono il risultato di aggiunte recenti, realizzate con marcate difformità di scala e proporzioni e con l'uso di tecniche, materiali e finiture che contrastano fortemente con le rispettive unità edilizie di appartenenza e con l'ambiente storico circostante (balconi esterni, sopraelevazioni, verande, finestre a nastro, ecc), tali da recare pregiudizio alla lettura dell'impianto edilizio originario.

La qualificazione delle superfetazioni avviene, necessariamente, in occasione di interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sull' unità edilizia in cui tali superfetazioni sono presenti. Le superfetazioni congrue vanno mantenute e le superfici esterne trattate in modo da risultare leggibili, e quindi distinte, mediante tinteggiatura sottotono.
Le superfetazioni incongrue, delle quali non sia prevista la demolizione, debbono essere oggetto di un intervento volto al miglioramento e all'armonizzazione delle superfetazioni stesse nell'ambito dell'organismo di appartenenza tramite la eliminazione o sostituzione di materiali e dettagli costruttivi contrastanti; e la loro superficie esterna trattata in modo da rendere percepibile questa parte come elemento aggiunto e diverso. Nel caso di demolizione, è possibile recuperare, in forme appropriate e all'interno nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità oggetto d'intervento, la superficie e/o il volume perduti.

42.6 - L'eventuale realizzazione di *autorimesse* o *posti macchina* è consentita solo per la formazione della dotazione prescritta dalla legge; non è comunque consentita, anche per ragioni di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare, la nuova formazione di autorimesse con accesso diretto dalla pubblica via. La realizzazione di autorimesse o posti auto avviene peraltro nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

42.6.1 - *Per gli edifici storici*, secondo l'ordine di preferenza di cui appresso:

- all'interno dei corpi edilizi accessori;
- negli spazi scoperti di pertinenza (con soluzioni a raso), purché non siano alterati i caratteri architettonici e le sistemazioni a verde dell'impianto esistente;
- all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dal cortile interno;
- al di sotto del piano di campagna degli spazi cortilati e/o edificati, con soluzioni meccanizzate o tradizionali e solo nei casi in cui si dimostri l'impercorribilità delle alternative di cui ai precedenti punti.

42.6.2 - *Per gli edifici moderni*, con la predisposizione di appositi stalli di sosta, da collocare secondo l'ordine di preferenza di cui appresso:

- all'interno dei corpi edilizi accessori;
- negli spazi scoperti di pertinenza (con soluzioni a raso);
- all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dal cortile interno;
- al di sotto del piano di campagna degli spazi cortilati e/o edificati, con accesso da spazi privati, mediante rampe d'accesso o soluzioni meccanizzate.

42.7 - La realizzazione di *servizi interni*, quali bagni e cucine, deve avvenire nel rispetto dei caratteri di particolare pregio architettonico e degli elementi decorativi presenti, e con la loro più opportuna localizzazione all'interno degli edifici storici, predisponendo, ove possibile, le condizione per la reversibilità dell'intervento.

42.8 - L'installazione di *impianti tecnologici* (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, di scarico pluviale) deve avvenire senza alterare significativamente la qualità delle facciate, principali e secondarie, e delle coperture, con particolare attenzione agli elementi di valore storico, morfologico ed architettonico ed adottando gli accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie a disegno, utili a ridurre l'effetto dell'installazione stessa sui prospetti e sugli altri elementi visibili del fabbricato. L'installazione di impianti di sollevamento e televisivi deve inoltre avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari.

42.8.1 - L'installazione degli *impianti di sollevamento* deve essere realizzata in forme chiaramente differenziate, per tipologia e materiali, dal contesto in cui si inserisce l'impianto ed in modo da non alterare signifi-

cativamente l'assetto tipologico e distributivo dell'unità edilizia. Qualora i vani corsa emergano dalle coperture, vanno adottate soluzioni compatibili con la geometria del tetto e tali da integrarsi compiutamente con il profilo della copertura. Ove l'installazione della gabbia portante all'interno dell'edificio risulti impossibile per ragioni dimensionali o tale da compromettere i caratteri di pregio architettonico dell'ambiente, possono essere realizzati, in alternativa, impianti collocati all'interno di cortili o di spazi scoperti di pertinenza, sempreché siano salvaguardati i caratteri del contesto.

42.8.2 - *Gli impianti per la ricezione radiotelevisiva* di nuova installazione o sostitutivi vanno collocati sulla copertura ed uniformati ai colori della stessa, restando comunque vietata la loro installazione in facciata, su balconi prospettanti su spazi pubblici od in altre collocazioni pregiudizievoli per le caratteristiche architettoniche ed ambientali del contesto.

42.9 - La formazione di *uscite di sicurezza* e di *accessi per i disabili* deve avvenire in forme rimuovibili e chiaramente differenziate dal contesto in cui si inseriscono ed in modi che non contrastino con l'impianto tipologico e distributivo dell'unità edilizia e che non arrechino pregiudizio all'estetica dei fronti esterni.

CAPO II – EDIFICI ISOLATI

SEZIONE I – PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI D'USO CON RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI APPARTENENZA

Art.43 – Pievi e chiese

43.1 - Sono gli edifici costruiti o permanentemente adattati per le celebrazioni di tipo ecclesiastico e i loro annessi funzionalmente integrati: conventi, chiostri, sagrestia, canonica, campanile, ecc., per lo più di epoca medioevale, coeve degli edifici urbani di San Michele, San Martino e San Frediano.

43.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo. E' infine ammesso il ripristino di parti eventualmente mancanti o incongruamente alterate, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

43.2.1 - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia rigorosa di murature esterne ed interne, volte, cupole, colonne, pilastri, arcate, coperture, ecc., con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Non sono ammesse modifiche del sistema strutturale, ivi comprese la bucatura di volte e l'apertura delle murature sia esterne che interne, tranne che nei casi particolari sotto specificati. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni richiedono comunque rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). E' infine ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. La realizzazione di piccole bucature dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli impianti è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. Altre aperture dei solai e delle murature interne per altri fini sono ammesse solo negli spazi accessori, e sempre che, a seguito di richiesta motivata e documentata, esse risultino compatibili con l'integrità complessiva degli spazi in questione, siano ritenute indispensabili a garantirne la continua funzionalità e non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio.

43.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche di ciascun edificio, comprendenti gli spazi principali (navate, abside, coro, cantoria, ecc.), secondari (sagrestia, cappelle, cripta, battistero, ecc.), gli spazi coperti di pertinenza (canonica, campanile, locali di servizio , ecc.), e tutti i collegamenti verticali e orizzontali. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati sono stati impropriamente alterati o frazionati, si ammette il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. L'inserimento di impianti tecnologici e di accessi per i disabili è ammesso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, comma 8. Ai fini di salvaguardare l'integrità degli impianti architettonici, non è consentito l'inserimento di ascensori negli spazi liturgici principali, neppure in casi di dismissione. L'inserimento di ascensori è invece ammesso negli spazi accessori, purché ciò avvenga nel rispetto del sistema strutturale e dei caratteri compositivi degli spazi in questione.

43.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia la loro organizzazione, sia i materiali originari impiegati, sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, portali, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, ecc., anche a mezzo di integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino non recuperabili o alterati. L'obbligo di conservazione

si estende a tutte gli elementi architettonici e archeologici nonché alle stratificazioni murarie in elevato, essendo vietata la rimozione o alterazione di testimonianze che rendano conto del passaggio dell'opera attraverso il tempo. Per il trattamento delle superfici esterne si applicano le norme del successivo art. 53 a seconda della presenza di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci o da partiti murari a vista. Tali trattamenti vanno attuati applicando i criteri del restauro scientifico. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni, mobili e fissi, incluse porte d'ingresso in legno e metallo, vetrate, rosoni, oculi, ecc., ivi comprese le ferramenta originarie utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di conservazione comprende infine a tutti gli ambienti, decorazioni e arredi fissi interni, che vanno conservati nelle posizioni originarie, assicurando la pulitura e il mantenimento di volte, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, altari, balaustre, banchi, cattedre, cibori, grate, pulpiti, repositori, reliquiari, transenne, ecc.

43.3 - Per l'edificio principale destinato alle celebrazioni religiose, oltre alla naturale destinazione di cui al punto *B4.7*, sono ammesse, nei casi di dismissione, le seguenti ulteriori categorie di utilizzazione, collocabili senza alterare l'organizzazione complessiva dell'edificio: *B4.1.2, B4.1.3*e *B4.5.1*. Per gli annessi delle Chiese o delle Pievi, oltre alla naturale destinazione di cui al punto *B4.7*, sono ammesse le seguenti ulteriori categorie di utilizzazione: *A1, A3, A4, B1.1, B3.1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.1, B4.2.2, D1*.

Art.44 – Altri complessi religiosi

44.1 - Sono gli edifici costruiti o permanentemente adattati per funzioni specializzate di tipo religioso: conventi, seminari, convitti, collegi, ecc., principalmente di epoca rinascimentale o successiva. Sono ammessi interventi edilizi diretti o preceduti da piano attuativo, estesi all'intero complesso, così come individuato dalle tavole di Regolamento, o a parti di questo.

44.2 - L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate. Per i corpi edilizi di origine antica o comunque antecedente al 1939, gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo. Per le parti di origine moderna e/o che presentino caratteri discordanti dal complesso storico di cui sono parte è consentito operare secondo un'opportuna ristrutturazione e/o secondo le prescrizioni di cui al precedente articolo 42.2.

44.2.1 - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale.

44.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali e secondari ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali. L'inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, accessi per i disabili e ascensori è ammesso nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

44.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e sulle superfici* comportano il mantenimento dei materiali originari impiegati, della forma e posizione delle aperture esistenti e dei singoli elementi. Ove possibile, si prescrive la salvaguardia dei serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture analoghe a quelle originarie. L'opera di salvaguardia comprende infine a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo, assicurando la pulitura e il mantenimento di volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc.

44.2.4 - Gli interventi sulle *pertinenze esterne inedificate* devono garantire la salvaguardia rigorosa degli spazi immediatamente connessi all'edificio o agli edifici del complesso nonché la loro inedificabilità e suddivisione a mezzo di opere che richiedano interventi edilizi di qualsiasi natura. Si fa inoltre divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti nei giardini, chiostri o altri spazi funzionalmente collegati agli edifici in questione quali fontane, muri perimetrali, statue, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, ecc. Ove presenti, si prescrive la conservazione

delle tradizionali pavimentazioni esterne in pietra, mattoni o cotto, o il loro ripristino con forme, colori e materiali analoghi nei casi in cui esse debbano essere sostituite. Gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni esistenti che compromettano le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi devono infine essere eliminati ove possibile, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento.

44.3 – E' ammessa la destinazione d'uso esistente *B4.7*. ~~Oltre alla naturale destinazione di cui al punto *B4.7*, sono ammesse le seguenti ulteriori categorie di utilizzazione: *A1, A3, A4, B1.1, B3.1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.1, B4.2.2, D1*.~~ Gli interventi devono in ogni caso rendere fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte. Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 45 – Ville storiche

45.1 - Sono gli edifici antichi per la residenza delle famiglie più importanti, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di rilevante dimensione e da una veste architettonica riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo, sorti lungo gli archi pedecollinari che affacciano sulla Piana lucchese. Sono spesso organizzati in relazione ad un giardino e talvolta presentano un appoderamento agricolo di pertinenza, attestato dalla presenza di numerosi annessi e dipendenze di carattere produttivo, comprese case coloniche, stalle, fienili, rimesse, serre, ecc. nonché aree destinate ad uso agricolo.

45.2 - Nei casi in cui si intenda procedere ad interventi riferiti all'intero complesso che di parti di esso, anche ai fini di cambio di destinazione d'uso, si ha l'obbligo di presentare uno specifico elaborato, in scala 1:200, con l'individuazione:
- dell'insieme degli spazi connessi a formare tale particolare organizzazione edilizia: il sedime edificato, corti, broli, giardini, appoderamenti agricoli storicamente connessi, rettifili alberati, ecc.
- delle parti storiche e delle loro trasformazioni.

45.3 - Tali interventi possono riguardare:
- parti principali di rilevante interesse storico/artistico e antecedenti al 1939;
- parti principali di modesto interesse storico/artistico e antecedenti al 1939;
- parti pertinenziali o accessorie di interesse storico/artistico e antecedenti al 1939;
- parti principali moderne aggiunte successivamente al 1939;
- parti pertinenziali o accessorie moderne aggiunte successivamente al 1939

La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare le caratteristiche, il grado di interesse storico/artistico o l'origine moderna delle parti interessate.

45.3.1 - Si considerano *parti principali di rilevante interesse storico/artistico* quegli edifici principali o parti di essi che siano di origine antica, o comunque antecedenti al 1939, e che abbiano conservato in misura preponderante l'integrità degli elementi strutturali e distributivi, nonchè le caratteristiche architettoniche e decorative originarie, anche nei casi in cui essi non siano vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99, Titolo I.
Per tali edifici o parti di essi gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili con le modalità operative proprie del restauro conservativo.
In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'apparato strutturale e dei prospetti principali e secondari, non sono ammesse la bucatura dei solai, tranne che nel caso particolare sotto specificato, e l'apertura delle murature portanti esterne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, sarà ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma con l'uso preminente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. (Eventuali sostituzioni saranno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che

rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). Analogamente, nei casi in cui, si dimostri l'impossibilità di rinnovare il sistema degli impianti senza effettuare interventi sugli elementi strutturali, sarà consentito realizzare piccole bucature dei solai e delle murature portanti, purché effettuate nell'assoluto rispetto degli elementi di finitura a vista.
Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani e i collegamenti verticali e orizzontali. L'inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, accessi per i disabili, ascensori e uscite di sicurezza, sarà ammesso solo nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
Gli interventi sugli *elementi architettonici e sulle superfici* comportano la salvaguardia dei materiali originari impiegati, della forma e posizione delle aperture esistenti e dei singoli elementi, dei conci murari, mensole, fori, ecc. anche a mezzo di ripristini, integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti negli edifici. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la salvaguardia e il mantenimento di volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc.

45.3.2 - Si considerano di *parti principali di modesto interesse storico/artistico* quegli edifici principali o parti di essi che siano di origine antica, o comunque antecedenti al 1939, anche se vincolati e che, a seguito di alterazioni e manomissioni succedutesi nel tempo, abbiano perso in misura preponderante l'integrità degli elementi strutturali e distributivi, nonchè le caratteristiche architettoniche e decorative originarie, anche se vincolati.
La modalità d' intervento comporta/consente:

- la salvaguardia delle murature portanti interne ed esterne originarie, ove esistenti e recuperabili, ovvero la loro sostituzione anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Sono altresì ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio;
- ove ancora presenti, la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani e i collegamenti verticali e orizzontali. In tali casi, sono comunque consentite limitate modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione degli spazi. Nel caso tali caratteristiche siano state considerevolmente alterate, sono ammesse modificazioni libere del sistema distributivo interno, anche con l'inserimento di nuovi orizzontamenti, purché ciò non comporti la modifica dei fronti esterni dell'edificio;
- la salvaguardia dei fronti principali e secondari, ove essi abbiano conservato integri i propri caratteri originari. Nei casi in cui essi fossero stati alterati è consentito il loro ripristino o la loro modifica sulla base degli elementi superstiti o di modelli e materiali propri della tipologia costruttiva dell'edificio originario;
- l'eliminazione di superfetazioni deturpanti o incongrue, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- la salvaguardia di eventuali caratteristiche costruttive di pregio e elementi decorativi interni;
- la salvaguardia degli infissi esterni recuperabili ovvero la loro sostituzione con l'impiego di infissi realizzati sulla base di materiali, modelli e proporzioni tradizionali;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

45.3.3 - Si considerano *parti pertinenziali o accessorie di interesse storico/artistico* quegli edifici secondari o parti di essi che siano di origine antica, o comunque antecedenti al 1939, e che abbiano conservato in misura preponderante l'integrità degli elementi strutturali e distributivi.
Gli interventi comportano il mantenimento degli elementi tipologici, distributivi e strutturali che contraddistinguono tali edifici (forma del tetto, volumetrie, materiali, finiture, organizzazione e proporzioni delle aperture, nonché tipi funzionali particolari quali fienili, stalle, essiccatoi, lavatoi, ecc.), ma ammettono le seguenti modifiche sia esterne che interne atte a migliorarne l'utilizzazione e adeguamento anche per usi diversi da quelli originari. In particolare, sono consentiti:

- il recupero dei sottotetti, in conformità a quanto indicato al precedente art. 42.3, con la possibilità di variare le quote d'imposta e di colmo della coperture non oltre i 50 cm.;
- l'inserimento negli spazi interni di nuovi corpi scala e orizzontamenti dove esistono locali a doppia altezza e purché tali aggiunte non siano in contrasto con l'assetto figurativo dei prospetti esterni;
- la realizzazione di tamponature a chiusura delle campate aperte di eventuali fienili stalle, lavatoi, ecc. ma sempre in modo da lasciare a vista l'orditura strutturale;
- la modifica dei prospetti secondo un disegno unitario e compatibile con la strutture edilizia;
- l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici, anche a supporto delle utilizzazioni previste per il corpo di fabbrica principale, anche in ampliamento volumetrico per quei fabbricati che ne risultassero sprovvisti.

45.3.4 - Si considerano *parti moderne* quegli edifici costruiti successivamente al 1939 in addizione dell'edificio principale o per funzioni pertinenziali o accessorie. Per tali parti in cui è dimostrata la costruzione in epoca successiva alla data indicata, è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia con possibilità di ampliamento entro il limite del 30% del volume dell'edificio in questione, da realizzarsi mediante corpi di fabbrica in armonia e in continuità con gli elementi edilizi storici esistenti. Ad eccezione degli interventi di ristrutturazione ogni altra opera è consentita solo mediante presentazione di Permesso di costruire convenzionato ~~piano attuativo~~.

45.4 - Non sono ammesse suddivisioni delle *aree inedificate esterne di pertinenza* delle Ville, sia interni che esterni all'edificio (corti, cortili, aie, ecc.). Gli interventi devono ugualmente garantire la salvaguardia rigorosa degli spazi esterni immediatamente connessi all'edificio o agli edifici del complesso, con particolare riguardo ai giardini storici. Per tali pertinenze esterne esiste la possibilità di ripristinare elementi edilizi eventualmente perduti, ma solo nei casi in cui esistano tracce certe o una documentazione completa dell'assetto preesistente, e sempre con l'uso di forme, strutture, materiali ed essenze vegetali simili o uguali a quelli originari. E' anche ammessa la possibilità di sostituire essenze vegetali purchè non siano alterati i caratteri originari relativi al disegno e alla distribuzione volumetrica delle masse di verde. Inoltre, possono esser demoliti elementi di ricovero e arredo esterno ritenuti incongrui o incompatibili con le caratteristiche formali dei giardini stessi. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti nei giardini storici, quali fontane, muri perimetrali, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, ecc. Sono comunque ammessi gli interventi di ripristino e/o di nuova installazione di impianti tecnologici di servizio quali impianto di irrigazione, antincendio e di illuminazione. Questi ultimi dovranno avere caratteristiche e ubicazione che non alterino l'aspetto ornamentale del complesso a verde.
E' vietata l'utilizzazione dei parchi delle Ville, dei giardini, degli orti, degli spazi a verde o comunque non edificati, al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e pubblico parcheggio di automezzi. E' consentita la realizzazione, su zone aperte, che non rientrano tra quelle indicate al comma precedente, di parcheggi privati a servizio del complesso immobiliare, di viabilità alternativa e/o interna. Tali parcheggi e relative viabilità di accesso devono essere realizzati con metodologie, materiali e dimensioni tali da non costituire evidente alterazione del contesto storico ambientale esistente. In particolare sono da privilegiare soluzioni che prevedono la costituzione di parcheggi in terra battuta o inerbiti, con l'esclusione di coperture asfaltate in bitume.
E' consentita, su zone aperte sia interne che esterne alla cinta muraria della villa, la realizzazione di attrezzature quali piscine, campi da tennis e simili, compresa la realizzazione di piccoli manufatti atti a contenere gli apparati tecnologici necessari al funzionamento degli impianti, senza che questi alterino l'aspetto originario delle aree.
Nel caso di utilizzo di giardini e del complesso per manifestazioni, quali teatro, cinema, mostre, convegni, ricevimenti, banchetti, visite guidate ecc. è consentita l'istallazione temporanea di strutture precarie di supporto alle attività svolte quali ombrelloni, gazebo, tendoni, pedane, impianti di illuminazione, impianti tecnologici e servizi igienici.

45.5 - Sono ammesse le seguenti *destinazioni*: *A1*, ivi incluse le residenze turistico-alberghiere e altre attività ricettive compatibili, *A2*, *A3*, *A4*, limitatamente ad attività adattabili senza forzature nel sistema distributivo antico. Nella misura massima del 30% della Su misurata sull'intero complesso storico, sono ammesse anche: *B1.1*, *B3.1*, *B3.2*, *C1.1 e C3.*
~~Se il complesso risulta dismesso dall'uso residenziale e/o agricolo e per l'intera unità urbanistica, sono ammesse anche: *B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.4, B4.3, B4.4, B4.6, D1, D3.* Tali utilizzazioni dovranno avvenire a seguito dell'approvazione di un apposito piano attuativo.~~

Art. 46 – Le Corti rurali

46.1 - Sono gli edifici rurali collocati prevalentemente nel territorio di pianura, originati in funzione della pratica agricola e realizzati approssimativamente fino all'Unità d'Italia. Sono complessi edilizi caratterizzati da una pluralità di corpi, principali (destinati prevalentemente ad uso residenziale) e accessori (con riferimento al 30.1.2007 ai fini di tale distinzione), originariamente strettamente connessi con una o più pertinenze individuali rurali. Il prospetto principale degli edifici è individuabile mediante la preponderante presenza degli ingressi e/o degli affacci su spazi originariamente comuni alla corte.

46.2 – Secondo il grado di conservazione il R.U. classifica le corti rurali nel seguente modo, come appositamente contrassegnate in cartografia:

- corti rurali integre
- corti rurali parzialmente alterate
- corti rurali alterate.

I successivi commi individuano gli interventi ammessi secondo tale classificazione.

Non è ammessa la costruzione di nuove superfici accessorie di cui all'art. 2.1.2, salvo nel caso di cui al comma 46.8a da computarsi nell'aumento volumetrico ivi consentito. Sono altresì ammessi piccoli aumenti di superficie accessoria finalizzati all'adeguamento di norme tecniche di carattere generale.

46.3 – Per le *corti rurali integre* l'intervento tende a salvaguardare i caratteri strutturali e formali originari, nel rispetto degli elementi caratteristici che non potranno in alcun modo essere manomessi, demoliti o tamponati.

46.3.1 – Per i *fabbricati principali e gli annessi* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali) ad eccezione della demolizione e ricostruzione con le seguenti possibili modalità:

a - sostituzione parziale degli apparati strutturali nel caso in cui essi non siano più recuperabili, con l'uso di materiali e finiture di tipo tradizionale;
b - modifica della distribuzione interna per un migliore standard abitativo, nel rispetto dei collegamenti verticali esistenti;
c - il frazionamento e l'accorpamento di unità contigue nel rispetto dei collegamenti verticali esistenti;
d - recupero di eventuali aperture esterne tamponate purchè nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici della corte;
e - rifacimento della copertura nel rispetto dell'inclinazione e del tipo di manto originari; è ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti, purchè non modifichino gli spessori originari delle gronde;
f - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza ed igienico-sanitari, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo.

46.3.2 - Per gli *annessi storici* sono inoltre consentiti:

a - lo spostamento dei solai per il raggiungimento delle altezze minime ai fini igienico-sanitari, nel rispetto delle aperture esistenti;
b - la realizzazione di nuove aperture, oltre al mantenimento di quelle esistenti, nella quantità minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario e nel rispetto dell'assetto figurativo complessivo;
c - la realizzazione di soppalchi;
d - l'inserimento di nuovi corpi scala interni con il mantenimento di quelli eventualmente esistenti.

46.3.3 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A2, C1.1,C3, D3.* Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 30.1.2007.

46.3.4 - Nelle aree ricadenti entro il limite di rispetto appositamente individuato negli estratti cartografici in appendice alle presenti norme, a fini di salvaguardia e valorizzazione della corte nel proprio contesto ambientale, non è consentito:

a - alterare, modificare, distruggere elementi orografici e morfologici del terreno, ad eccezione di opere necessarie per la regimazione idraulica;
b - qualsiasi tipo di costruzione anche precario;
c - il rinnovo di manufatti precari già installati;
d - la coltivazione di impianti specializzati da legno.

46.4 – Per le *corti rurali parzialmente alterate* l'intervento è volto al mantenimento e al recupero delle caratteristiche tipologiche compresa l'eliminazione di eventuali superfetazioni, ma consentendo anche limitati incrementi volumetrici volti ad un miglioramento dello standard abitativo.

46.4.1 - Per i *fabbricati principali storici e di nuovo regime* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ~~(senza ampliamenti funzionali)~~ ad eccezione della demolizione e ricostruzione (senza ampliamenti funzionali ad esclusione del punto e) con le seguenti possibili modalità e nel rispetto della partizione verticale esterna:

a - modifica della distribuzione interna per un migliore standard abitativo;
b - modifica e realizzazione di aperture esterne, sempre che ciò avvenga nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni, caratteristici della corte;
c - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo;
d - rifacimento della copertura nel rispetto dell'inclinazione e del tipo di manto originari; è ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti, purchè non modifichino gli spessori originari delle gronde;
e - la variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia originaria, nonché la giacitura dei solai fermo restando il numero di quelli esistenti al 30.1.2007, al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico. Nel caso in cui l'intero edificio presenti un'altezza in gronda costante originariamente omogenea è consentita la variazione di quota a condizione che l'intervento sia esteso a tutto l'edificio;
f - il frazionamento e l'accorpamento di unità contigue;
g - la realizzazione di soppalchi.

Qualora siano presenti elementi incongrui e/o superfetazioni gli interventi di cui ai punti *e*, *f* e *g* sono consentiti a condizione che sia proceduto alla loro contestuale eliminazione nei prospetti principale e laterale della proprietà interessata o alla loro riqualificazione se presenti in altro prospetto, ammettendone in quest'ultimo caso la demolizione e ricostruzione.

46.4.2 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A2, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.6, C1.1, C3, C4, D3.* Le categorie *B3.1 e B3.2* sono ammesse solo nel caso in cui le attività abbiano l'accesso dal fronte strada. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 30.1.2007.

46.5 – Le *corti rurali alterate* sono quelle che non hanno conservato l'integrità degli elementi strutturali e/o le caratteristiche architettoniche e decorative originarie.

46.5.1 – Per i *fabbricati principali storici e di nuovo regime* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ~~(senza ampliamenti funzionali)~~ ad eccezione della demolizione e ricostruzione (senza ampliamenti funzionali ad esclusione dei punti f, g) con le seguenti possibili modalità:

a - modifica della distribuzione interna;
b - modifica e realizzazione di aperture esterne;
c - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
d - rifacimento della copertura nel rispetto dell'inclinazione originaria;
e - frazionamento e accorpamento di unità;
f - variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia originaria, nonché la giacitura dei solai, fermo restando il numero dei solai esistenti al 30.1.2007 al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico;
g - variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia e del tipo di manto originari, al fine di realizzare un nuovo piano ad uso residenziale, con altezza pari a quella minima consentita per i sottotetti abitabili e purchè non si superino i quattro piani fuori terra;
h - la realizzazione di soppalchi.

Qualora siano presenti superfetazioni volumetriche gli interventi di cui ai punti *f* e *g* sono consentiti a condizione che sia proceduto alla contestuale riqualificazione delle stesse, ammettendone in tal caso anche la loro demolizione e ricostruzione.

46.5.2 - Sono consentite le destinazioni previste nelle zone residenziali dei sistemi insediativi di appartenenza (UI art. 109.2 – UR art. 110.2 – PM art. 111.2 – PL art. 112.2 – VU art. 113.2 – CU, OU, QU, DU art. 114.2 – VC, OC, CC, QC, PP, SP art. 115.2) ovvero delle zone agricole e boscate (art. 34.3) se al di fuori dei sistemi insediativi come definito dalle tavole B1.1.10 del Regolamento Urbanistico. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 30.1.2007.

46.6 - Per gli *annessi storici e di nuovo regime* appartenenti alle corti di cui ai commi 4 e 5, anche in aderenza a fabbricati principali, l'intervento è volto alla valorizzazione e al recupero ambientale della tipologia di corte.

46.6.1 - Sono consentiti, con materiali e tecnologie anche diversi da quelli originari, interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali) ad eccezione della demolizione e ricostruzione, con le seguenti possibili modalità:

a - modifica della distribuzione interna e inserimento di collegamenti verticali;
b - realizzazione di aperture esterne nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici della corte nella quantità minima a soddisfare le esigenze di adeguamento igienico-sanitario, oltre al mantenimento e adeguamento di quelle esistenti;
c - spostamento dei solai sino a raggiungere le altezze minime ai fini igienico-sanitari;
d - inserimento di nuovi solai se sono raggiunte le altezze minime ai fini igienico- sanitari;
e - variazione delle quote del tetto con un incremento massimo dell'altezza in gronda di 1 ml. solo nel caso si possano raggiungere le altezze minime ai fini igienico-sanitari;
f - rifacimento della copertura nel rispetto della tipologia, dell'inclinazione e del tipo di manto originari ammettendo l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti o impermeabilizzanti; per i soli interventi nelle corti di cui al comma 4 tali interventi non devono modificare gli spessori originari delle gronde;
g - inserimento e adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
h - realizzazione di soppalchi.

46.6.2 - Sono ammesse le categorie di utilizzazione di cui ai commi 4.2 e 5.2 del presente articolo secondo la classe di appartenenza.

46.7 – Per gli *annessi di origine moderna*, l'intervento è volto ad un miglioramento ambientale della tipologia di corte mediante modifiche strutturali e formali.

46.7.1 – L'intervento può consentire, anche con accorpamento di diverse volumetrie:

a - la ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali), esclusivamente per usi accessori, con l'utilizzo di materiali simili o compatibili con quelli del contesto storico circostante;
b - l'adeguamento in altezza nella misura minima a soddisfare le esigenze igienico-sanitarie in riferimento alla destinazione;
c - il cambio di destinazione purchè l'annesso sia già localizzato in posizione marginale all'interno della zona urbanistica o purchè già presenti un aspetto e un impiego di materiali coerente con l'impianto di corte;
d - il cambio di destinazione con la sostituzione edilizia purchè la ricostruzione sia localizzata in modo che l'operazione tenda ad un miglioramento generale dell'assetto complessivo della corte; l'intervento deve essere definito e disciplinato da preventiva accettazione di un planivolumetrico tendente a stabilire l'ammissibilità dell'intervento.

46.7.2 - Sono ammesse le categorie di utilizzazione di cui ai commi 4.2 e 5.2 del presente articolo secondo la classe di appartenenza.

46.8 - Per i *fabbricati residenziali di origine moderna* l'intervento è volto ad impedire l'ulteriore aggravarsi della degenerazione e finalizzato al possibile recupero dell'ambiente di corte.

Sono consentiti:

a - per quelli ricadenti all'interno delle corti di cui al comma 4 interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza ampliamenti funzionali); è consentita la sostituzione edilizia purchè la ricostruzione sia localizzata in posizione marginale all'interno della zona urbanistica o, se già a margine, per adeguarsi alle distanze minime di rispetto di cui agli artt. 5 e 6 . In caso di sostituzione edilizia è ammesso un aumento una tantum

del 30% del volume esistente col limite massimo di 90 mc per ogni fabbricato; affinchè l'operazione tenda ad un miglioramento generale dell'assetto complessivo della corte l'intervento deve essere definito e disciplinato da preventiva accettazione di un planivolumetrico teso a stabilire l'ammissibilità dell'intervento;

b - per quelli ricadenti all'interno delle corti di cui al comma 5 interventi fino alla sostituzione edilizia (senza ampliamenti funzionali).

L'aumento volumetrico non può comportare aumento di superficie coperta se il fabbricato ricade nelle 'aree allagate e/o ad alta probabilità di inondazione (AP)' del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio.

46.9 - Per il trattamento delle *aree inedificate esterne di pertinenza* nei casi di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si prescrive il mantenimento, recupero e/o la valorizzazione dell'aia esterna comune. Per tutte le corti non sono ammesse divisioni interne, nemmeno precarie, delle aree inedificate a mezzo di recinzioni, muretti, siepi o altro. Recinzioni al margine della zona urbanistica sono consentite purchè presentino carattere di omogeneità e con utilizzo di materiali e forme compatibili col contesto ambientale di corte. Si prescrive la salvaguardia delle originarie sistemazioni, ove presenti, compresi i mattonati e le pavimentazioni esistenti. Ove questi ultimi debbano essere sostituiti, se ne prescrive la sostituzione in conformità al disegno originario, con l'uso di materiali aventi forme e caratteristiche analoghi a quelli originari. Per le parti non pavimentate e non utilizzate a verde al 30.1.2007 sono ammessi interventi di pavimentazione con materiali e forme tradizionali del tipo eventualmente già presente nella corte o in asfalto tipo 'natura' o simili. Allo scopo di razionalizzare la sosta è possibile individuare una o due zone, secondo le dimensioni della corte, da destinare a parcheggio collettivo, da posizionarsi in zona marginale e comunque in luogo tale da risultare il meno invasivo per l'ambiente di corte.

Art. 47 – Gli altri edifici storici isolati

47.1 - Sono gli edifici rimanenti dell'organizzazione urbana e territoriale riscontrabile all'Unità d'Italia e non appartenenti alle categorie precedenti. Comprendono:
- edifici in ambito urbano che hanno accompagnato la prima fase d'insediamento *extra-moenia* realizzati secondo la regola dell'allineamento stradale o per specifiche funzioni produttive, oggi incorporati nel tessuto periferico e utilizzati per altri fini;
- edifici in ambito agricolo per lo più collinare, non riconducibili all'organizzazione tipologica della corte.

47.2 - L'intervento è differenziato a seconda che riguardi parti di origine storica, a carattere residenziale o agricolo/produttivo, o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

47.2.1 - Per le *parti residenziali di origine storica* o comunque antecedenti al 1863 l'intervento sarà volto alla salvaguardia dei materiali e dei caratteri strutturali e formali originari ma consentirà di introdurre le modifiche necessarie agli usi moderni nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- la modifica della distribuzione e taglio delle unità abitative degli edifici secondo le esigenze dell'uso moderno;
- la modifica del disegno di facciata, ma nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici dell'edificio;
- la modifica degli orizzontamenti;
- la sostituzione delle strutture di copertura nel rispetto dell'inclinazione originaria del tetto e del manto di copertura esistente;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

Per le modifiche sopra indicate è possibile variare le quote di imposta e colmo dei tetti nonchè la giacitura dei solai al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico.

47.2.2 - Per le *parti storiche di natura agricola o produttiva*, dovrà essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono gli edifici in questione. Saranno ammessi l'inserimento di nuovi orizzontamenti, variazioni delle quote del tetto, purchè realizzate nei termini sopra indicati, e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, sempre che essi siano realizzati in modo da lasciare a vista e chiaramente distinta l'orditura strutturale.

47.2.3 - Per le *parti di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia.

47.3 - Per le parti antiche e moderne del complesso è ammessa la possibilità di ampliamento delle superfici e dei volumi entro il limite di 180 mc., da realizzarsi in armonia e in continuità degli elementi edilizi esistenti. Tale ampliamento è ammesso per ciascun edificio presente, a condizione che abbia volumetria uguale o superiore a 150 mc. e che comporti destinazioni di tipo residenziale (A1).

47.4 - Gli interventi sulle *aree inedificate esterne* sono finalizzati alla conservazione e ripristino degli elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno nonché delle tradizionali pavimentazioni in pietra, mattoni o cotto. Sono inoltre volti ad eliminare gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento.
Eventuali serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione delle colture, saranno ammesse solo per uso stagionale e se realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 2.00. E' comunque vietata la costruzione a tal fine di manufatti precari di qualsiasi genere realizzati con materiali impropri o di risulta.

47.5 - Sono ammesse le seguenti destinazioni: *A1, A3, A4, B1.1, B.1.2, B2.1, B3.1, B3.2, C1.1, C3, C4, D3.* Sono inoltre ammesse attrezzature ricettive D1 limitatamente alle residenze turistico-alberghiere inseribili senza forzature nell'organismo antico. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 8/4/2002.

Art. 48 - Gli edifici di nuovo regime

48.1 - Sono comprese in questa categoria gli edifici localizzati prevalentemente ai margini della circonvallazione e lungo le principali radiali e direttrici dello sviluppo urbano, edificati nel periodo che va approssimativamente dall'Unità d'Italia alla seconda guerra mondiale, dei quali è ancora chiaramente riconoscibile l'origine storica e per i quali s'intende garantire la salvaguardia dell'impianto edilizio e della tipologia di appartenenza.

48.2 - Tali edifici non sono ricompresi in una zona urbanistica specifica e per essi sono previsti interventi di salvaguardia, da completarsi in conseguenza dell'ambito insediativo entro cui l'edificio è collocato. Le dimensioni e le procedure d'intervento sono pertanto quelle del sistema territoriale e insediativo entro cui l'edificio è collocato.

48.2.1 - Per le *parti di edificio di origine storica*, sono ammessi interventi di risanamento conservativo ai sensi delle vigenti disposizioni legislative. *Per gli edifici riconducibili alla tipologia edilizia del villino*, l'intervento deve garantire il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere rappresentativo, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché il mantenimento del disegno delle facciate e, ove presenti, degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.).

48.2.2 - Per le *parti di edificio di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia.

48.3 - Per gli edifici in questione è ammessa la possibilità di ampliamento delle superfici e dei volumi nei limiti consentiti dalla zona urbanistica entro cui essi sono collocati. Per gli edifici riconducibili alla tipologia edilizia del villino realizzati prima del 1939~~, e vincolati ai sensi della vigente legislazione in materia di Beni artistici e ambientali con particolare riferimento all'edificio o alla pertinenza verde~~, non si applica l'indice e il bonus volumetrico della zona urbanistica ~~residenziale~~ entro cui tali edifici sono collocati.

48.4 - Gli interventi sulle *pertinenze esterne inedificate,* originarie o residuali da un eventuale ampliamento consentito dalle presenti norme, devono garantire la salvaguardia rigorosa degli spazi immediatamente connessi all'edificio o agli edifici del complesso nonchè la loro inedificabilità e suddivisione a mezzo di opere che richiedano interventi edilizi di qualsiasi natura. Gli interventi devono inoltre tendere ad eliminare gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni esistenti che compromettano le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento.

48.5 - Le destinazioni ammesse sono quelle stabilite per la zona funzionale di appartenenza dell'edificio.

SEZIONE II – COMPLESSI CIVILI E RELIGIOSI RILEVANTI

Art. 49 - Il complesso di Maggiano

49.1 - Per l'ex-Ospedale psichiatrico è richiesta la formazione di uno specifico piano attuativo per la sua riconversione, all'interno del quale verranno definite le opportune categorie di utilizzazione. Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all'articolo 146 delle presenti norme.

49.2 - L'intervento di restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comporta:
- la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico e distributivo originario;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto del cortile;
- la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate, e cioè: la manutenzione o il ripristino dei fronti interni ed esterni, degli ambienti interni e delle coperture, il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili (senza modificarne la copertura o la quota), delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, degli elementi di copertura, l'eventuale eliminazione delle superfetazioni orizzontali e verticali, l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

Per le parti di origine moderna o significativamente alterate nel tempo è ammesso un ulteriore intervento di ristrutturazione e/o ripristino della situazione antecedente finalizzato alla miglior coerenza di tali parti nell'organismo complessivo.
Per le parti di origine antica in stato di avanzato e significativo degrado fisico è possibile ugualmente procedere ad un intervento di ristrutturazione e/o ripristino secondo le modalità di cui al precedente capoverso.
Gli interventi devono in ogni caso rendere fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

Art. 50 - I complessi di Arliano, Carignano e del Seminario

50.1 - Per tali edifici, dimessi o in via di dismissione rispetto all'uso originario, è richiesta la formazione di uno specifico piano attuativo per la loro riconversione, all'interno del quale verranno definite le opportune categorie di utilizzazione. Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all'articolo 146 delle presenti norme.

50.2 - L'intervento richiede il restauro di tutte le parti di valore storico e/o testimoniale. Tale restauro comporta:
- la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico e distributivo originario;
- la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi: fronti interni ed esterni, murature portanti, solai e scale, coperture, ecc.,
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari all'uso.

Per le parti di origine moderna o significativamente alterate nel tempo è ammesso un ulteriore intervento di ristrutturazione e/o ripristino della situazione antecedente finalizzato alla miglior coerenza di tali parti nell'organismo complessivo.
Per le parti di origine antica in stato di avanzato e significativo degrado fisico è possibile ugualmente procedere ad un intervento di ristrutturazione e/o ripristino secondo le modalità di cui al precedente capoverso.

CAPO III – CENTRO STORICO

SEZIONE I – NORME GENERALI E COMUNI

Art. 51 - Elaborati di riferimento e individuazione delle zone urbane

51.1 - Le norme del presente Capo fanno riferimento alle seguenti tavole:
- CS. 1 Perimetrazione delle zone omogenee e prescrizioni sulle destinazioni d'uso, scala 1:2000
- CS. 2 Prescrizioni e categorie tipologiche della zona urbana 1.1 – Quadrilatero romano, scala 1:1000;
- CS. 3 Prescrizioni e categorie tipologiche della zona urbana 1.2 - Prima espansione, scala 1:1000;
- CS. 4 Prescrizioni e categorie tipologiche della zona urbana 2 - Ampliamento dei Borghi, scala 1:1000;
- CS. 5 Prescrizioni e categorie tipologiche della zona urbana 3 - Aree di lottizzazione storica, scala 1:1000;
- CS. 6 Prescrizioni relative agli spazi liberi, scala 1: 2000;
- CS. 7 Ambiti urbani soggetti a intervento speciale - Isolato della Cittadella e complesso della Manifattura Tabacchi, scala 1:500;
- CS. 8 Ambiti urbani soggetti a intervento speciale - Edificio del Genio Civile e giardino di Villa Guinigi, scala 1:500.

51.2 - La disciplina del Centro Storico è organizzata con riferimento alle seguenti zone urbane corrispondenti alle fasi di crescita e sviluppo del tessuto storico urbano.

51.2.1 - Zona del quadrilatero romano e dell'espansione medioevale (1) : corrisponde al nucleo più antico della città di Lucca, originariamente racchiusa dalla cinta muraria romana e poi medioevale. È caratterizzata da tipi edilizi storici edificati sugli isolati della scacchiera romana e della sua prosecuzione a nord con perdita dell'orditura viaria a griglia mono-orientata.

51.2.2 - Zona dell'ampliamento dei Borghi (2) : comprende gli sviluppi orientali della città storica avvenuti gradualmente a partire dal XIV secolo. All'interno di questa zona, si possono riconoscere: un'area più densamente edificata, situata a nord est, caratterizzata da edificazione a schiera di carattere artigiano lungo percorsi già consolidati in epoca medievale; e un'area di edilizia speciale caratterizzata da alcune ville urbane e numerosi conventi, comprendente al proprio interno ampi spazi non edificati. Questa zona fu inglobata da nuove mura (la terza cinta), compiute fra la fine del XV e gli inizi del secolo XVI, che raggiunsero un perimetro esterno pressoché coincidente con l'attuale estensione della città storica, poi richiusa dalla quarta e ultima cinta urbana.

52.2.3 - Zone di lottizzazione (3) : comprende le sei zone di lottizzazione edificate fra il XVI e la prima metà del XVII secolo, in concomitanza con il completamento dell'ultima cerchia muraria. I nuovi edifici furono costruiti sulle aree risultanti dall'abbattimento delle precedenti mura medievali o sui terreni liberi compresi fra il precedente perimetro murato della città e il limite delle cortine e baluardi dell'ultima cinta urbana. L' edificazione è oggi caratterizzata da modelli edilizi ricorrenti, che hanno subito limitate modifiche e che si sono conservati in forme largamente corrispondenti a quelle originarie. Per la suddivisione delle aree di lottizzazione storica si farà riferimento alla successiva Parte 4, sottosezione IV.

Art. 52 - Salvaguardia dei materiali

52.1 - Tutti gli interventi da attuarsi all'interno del Centro storico principale tenderanno alla salvaguardia e recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione storica locale e ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nel contesto circostante.

52.2 - Si prescrive il mantenimento dei materiali e delle apparecchiature murarie originarie, realizzate in blocchi di pietra (verrucano, arenaria macigno o calcare), con l'uso misto di pietrame e mattoni, o con soli mattoni pieni. Eventuali risarcimenti e integrazioni saranno effettuate con materiali e leganti aventi le medesime caratteristiche di quelli originari.

52.3 - Si prescrive il mantenimento sui fronti degli archi in pietra e laterizio nelle diverse varianti riscontrate (a tutto sesto, a sesto ribassato, a doppio centro, ecc.), unitamente alle particolari modalità di appoggio a muri e pilastri. Ove presenti nelle apparecchiature murarie a faccia vista, si avrà cura di mantenere anche le decorazioni in laterizi, pietre di spoglio e eventuali tracce di modificazioni nel tempo della forma degli archi. Si prescrive

inoltre il mantenimento delle volte in pietra e laterizio nelle diverse varianti riscontrate (a crociera, a botte, ecc.) sia all'esterno che all'interno degli edifici storici in questione. Ove presenti, si avrà inoltre cura di conservare gli intonaci originari di rivestimento.

52.4 - Ove esistenti, si prescrive il consolidamento o ripristino dei solai originari, sia nella variante a mezzane che nella variante a tavole con regoli, anche nei casi in cui essi siano stati controsoffittati. Si prescrive inoltre il consolidamento o ripristino di eventuali apparati a cassettoni o lacunari presenti nell'edilizia di prestigio. Nei casi in cui i solai originari risultino gravemente compromessi e non possano essere recuperati a fini statici, anche in relazione ai carichi di esercizio previsti dale attuali normative per le destinazioni d'uso di progetto, e' consentito affiancare ai solai stessi nuovi elementi strutturali atti a sostituirne le funzioni strutturali, lasciando ai solai originari la mera funzione di soffitto. In tal caso è ammissibile l'eventuale ribassamento delle strutture antiche per recuperare lo spessore aggiuntivo del nuovo solaio nei limiti di altezza previsti dal presente Regolamento urbanistico.

52.5 - Ove ancora presenti, si prescrive il mantenimento delle originarie pavimentazioni in laterizio o pietra, purché il loro stato generale di conservazione lo consenta. Eventuali ripristini saranno realizzati in conformità al disegno originario e con l'uso di laterizi aventi forme e caratteristiche simili a quelle esistenti.

52.6 - Ove esistenti, si prescrive la salvaguardia e/o il restauro con gli stessi materiali degli elementi architettonici di facciata, comprendenti lesene, capitelli, bancali e soglie, finestre ad arco, cornicioni, doccioni, mensole, cornici di porte e finestre ecc. realizzati in pietra, stucco o mattoni. L'obbligo di salvaguardia e/o restauro si estende anche agli elementi decorativi dei prospetti, comprendenti griglie, balconi in ferro, roste, rilievi, stemmi, edicole, decorazioni graffite e ad affresco e simili. E' inoltre prescritta la salvaguardia di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche nei casi in cui essi siano di provenienza incerta o non appaiano a prima vista conformi ai caratteri architettonici prevalenti nell'edificio in questione, sempre che, sulla base di documentate e approfondite analisi, se ne decida la rimozione in quanto alterazioni deturpanti o incongrue ovvero completamenti in stile che falsificano il carattere dell'edificio.

Art. 53 – Trattamento delle facciate e salvaguardia delle finiture tradizionali

53.1 - Gli indirizzi generali relativi al trattamento delle facciate riguardano edifici che presentano in tutto o in parte: a) apparecchi murari a facciavista; e b) superfici murarie intonacate. Ambedue i casi sono ampiamente diffusi nelle diverse zone del Centro storico principale.

53.1.1 - Nel caso a), sia di fabbricazione originaria, sia come risultato del deperimento e della caduta delle superfici intonacate, sia infine come conseguenza di una consapevole asportazione degli intonaci avvenuta in passato, si potrà optare per il mantenimento delle superfici esistenti, limitandosi a interventi di sola pulizia e protezione degli apparati murari, e a piccole operazioni di ripristino analogico, ovvero, qualora ve ne siano le condizioni, optare per interventi di reintonacatura. La decisione di procedere o meno ad eventuali reintonacature sarà subordinata alla valutazione dei casi in questione e della effettiva consistenza delle facciate stesse. In particolare, le reintonacature potranno essere autorizzate in presenza di edifici databili con certezza, per i quali possono escludersi sovrapposizioni di stratificazioni costruttive; ovvero di edifici i cui prospetti, pur con evidenti stratificazioni, risultino sostanzialmente omogenei (allineamenti dei solai, presenza di aperture allineate, tracce di trattamento delle superfici, ecc.) e tali da far ipotizzare l'esistenza in passato di uno strato di intonaco sulle facciate. In tal caso, si avrà cura di ripristinare intonaci e coloriture, possibilmente sulla base delle tracce superstiti; ovvero, ove ciò non sia possibile, selezionando malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali. Si fa comunque divieto di procedere a reintonacature selettive delle facciate che mettano in evidenza soltanto porzioni o aspetti particolari degli apparati murari esistenti.

53.1.2 - Nel caso b), si prescrive il mantenimento delle superfici esistenti, comprese eventuali tracce di decorazioni graffite e ad affresco, essendo comunque vietata la demolizione di superfici intonacate in buono stato di conservazione allo scopo di mettere in evidenza gli apparati murari sottostanti. Nei casi in cui sia necessaria la asportazione di parti di intonaco cadenti, si avrà cura di reintegrare le parti in questione con malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali. Nel caso di edifici di particolare valore architettonico (palazzi monumentali, chiese, ecc.) tali reintegrazioni saranno sempre precedute da un esame volto ad accertare la composizione e stratigrafia dell'intonaco e delle coloriture asportate in modo da effettuare gli opportuni risarcimenti con malta e tinte simili a quelle originarie, sotto il controllo delle Soprintendenze preposte. Nei casi in cui, per motivi di avanzato decadimento, sia necessario asportare completamente la superficie intonacata e, come risultato, sia messa in evidenza una apparecchiatura muraria altamente stratificata, con la presenza di elementi di speciale interesse architettonico, l'ipotesi di non procedere alla reintonacatura

potrà essere valutata dagli Uffici comunali e dalle Soprintendenze competenti. Tale valutazione terrà conto del contesto d'insieme in cui si inserisce la facciata, e della organicità e coerenza sia visuale che cromatica del partito murario in questione. In caso di parere favorevole, l'intervento dovrà limitarsi alla pulitura e protezione dell'apparecchiatura muraria portata alla luce, nel rispetto di tutte le tracce storiche e costruttive esistenti. Sono pertanto escluse modifiche, ripristini in stile e reintonacature selettive.

53.2 - La scelta dei colori da utilizzare nelle coloriture dei prospetti esterni dovrà essere riferita, nel caso di edifici vincolati ai sensi della L. 1089 e ove ciò sia possibile, al recupero delle tracce di tinteggiatura originaria reperibili sui medesimi prospetti, individuate anche sulla base delle stratigrafie riscontrate, sentito il parere delle Soprindendenze preposte.
In tutti gli altri casi, in mancanza di riscontri certi, ci si atterrà alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e alla valutazione complessiva del fronte edilizio sul quale si colloca la facciata in questione, in particolare nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo assi stradali, in modo da assicurare una armoniosa integrazione del prospetto oggetto di intervento nel contesto in cui si inserisce. In particolare, si avrà cura di evitare che due unità edilizie contigue abbiano lo stesso colore al fine di evidenziare la caratterizzazione di ciascuna unità edilizia e di rendere più chiara la lettura complessiva del tessuto urbanistico.

53.3 - Salvo nei casi in cui si riscontrino coperture storiche originarie di foggia particolare, caratterizzanti in modo speciale l'unità edilizia interessata, si prescrive la conservazione o il ripristino dei tradizionali tetti a falda da realizzarsi secondo le pendenze esistenti e con l'impiego di manto di copertura in embrici e coppi e aggetti di gronda a sbalzo, con orditura lignea e sottomanto in tavelle o tavole di legno, generalmente lasciati a vista. Non e' ammesso l'impiego di tegole alla marsigliese o di altra foggia tranne che nei casi di piccole manutenzioni o integrazioni di manti preesistenti. Sono altresì vietate trasformazioni delle coperture esistenti per la realizzazione, anche parziale, di nuove coperture a terrazzo o "a vasca" .
Nel caso di utilizzo abitativo dei sottotetti, le eventuali aperture dovranno essere realizzate con prese di luce "a piano di falda", tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture. Esse avranno una dimensione massima di 2 mq ciascuna e non potranno occupare complessivamente una superficie maggiore del 5% della superficie totale della falda interessata.

53.4 - Si prescrive il ripristino o l'impiego di canali di gronda in lamiera o in rame a sezione semicircolare, sostenuti da cicogne, e di scarichi pluviali esterni a sezione circolare, anch'essi in lamiera o in rame. Sarà comunque ripristinato lo stato di fatto nei casi in cui le grondaie e i discendenti esistenti siano integrati nella muratura o realizzati con foggie diverse da quelle sopra descritte.

53.5 - Nei casi di intervento, si prescrive il recupero di portoni, porte, persiane e finestre tradizionali esistenti, unitamente alla ferramenta originaria (gangheri, bandelle, serrature, rostre, occhielli, puntelli, paletti, batacchi, catorci, ecc.), che saranno opportunamente restaurati e/o reintegrati in quanto componenti primarie e non accessorie dell'edilizia storica. Ove sussistano condizioni di documentata fatiscenza, si ammette la sostituzione, anche parziale, degli elementi in questione, con l'impiego di serramenti in legno o alluminio aventi tipologie, forme, proporzioni, e colori analoghi a quelli originari, ivi compreso l'impiego di cardini murati al posto dei telai. Nel caso di installazione di nuove persiane su edifici che ne erano sprovvisti si farà ugualmente ricorso all'impiego di modelli tradizionali. Si fa espresso divieto di installare porte, portoni, persiane e finestre in alluminio anodizzato o materiale plastico, anche se realizzate con disegno tradizionale.
Il rifacimento di vetrine commerciali sarà consentito sulla base delle indicazioni fornite dai regolamenti specifici in materia, ovvero attraverso la predisposizione di un progetto assentito dagli Uffici comunali e Soprintendenze preposte.

Art. 54 - Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici

Le seguenti prescrizioni comuni si applicano al trattamento degli spazi di pertinenza esterni non edificati:

54.1 - Le *corti interne, i cortili e le chiostrine* sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie, non possono essere alterate, suddivise o trattati indipendentemente da esse. Il trattamento di porzioni consistenti e/o caratterizzanti di tali parti comuni esterne sarà preceduto da un elaborato che dimostri la congruenza dell'intervento proposto rispetto a ciascuna unità edilizia o parte di essa, ovvero all'insieme delle unità edilizie di cui tali spazi sono parte. In generale, tali interventi, anche se realizzati in tempi diversi, tenderanno ad assicurare l'applicazione di tecniche simili, sia sotto il profilo del trattamento delle superfici esterne e delle pavimentazioni che nella scelta dei colori e dei dettagli costruttivi, al fine di pervenire a soluzioni per quanto possibile unitarie ed organiche per gli spazi in questione.

In generale, si prescrive la conservazione e il ripristino delle tradizionali pavimentazioni in pietra o laterizio, ove presenti, nonché il mantenimento integrale degli elementi caratterizzanti e/o esistenti all'interno di tali spazi, quali portici colonnati, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, e simili. È inoltre prescritta la salvaguardia di eventuali elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno, quali muri in pietra o mattoni e cancellate o cancelli in ferro battuto. Nei casi in cui tali elementi costituiscano oggetto di intervento e siano stati precedentemente demoliti, alterati o sostituiti con elementi incongrui, se ne prescrive il ripristino con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali.

Al fine di recuperare in pieno l'assetto originario delle corti interne, particolarmente nei casi di spazi che abbiano un evidente valore architettonico e ambientale, gli interventi tenderanno ad eliminare le coperture improprie, i manufatti precari e le superfetazioni che ne compromettano le caratteristiche dimensionali e formali, nonché, ove presenti, gli elementi incongrui di divisione interna, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. Ove tali elementi superfetativi siano considerati congrui, per questi è ammesso un trattamento secondo quanto disposto al precedente art. 42.5 per le superfetazioni congrue.

Si consente infine la realizzazione all'interno degli spazi in questione di impianti di elevazione e accessi per i disabili a servizio delle unità edilizie interessate, nel rispetto delle prescrizioni indicate al precedente articolo relativo.

In alcuni casi particolari, qualora sussistano le opportune condizioni tecniche e di congruità formale e architettonica, potrà essere consentita la realizzazione di nuove coperture all'interno di cortili interni. Tali realizzazioni, fatti salvi i diritti di terzi e le norme del Codice Civile, saranno limitate ai casi in cui l'intervento proposto interessa il solo piano terreno e riguarda attività commerciali o di servizio direttamente accessibili e fruibili dal pubblico. Sono pertanto escluse la realizzazione di magazzini, cucine, bagni, anche se destinati al pubblico, o altre zone di servizio all'attività principale. L'intervento proposto dovrà inoltre configurasi come progetto unitario, da realizzarsi in materiali leggeri e trasparenti (ad es. ghisa, ferro, vetro, plexigas, ecc.) e in forme reversibili, tali da consentire lo smontaggio del manufatto nei casi di cambio di destinazione d'uso.

Art. 54.2 - Le seguenti prescrizioni sono da intendersi in senso generale e si applicano ai *giardini, orti e aree verdi private* esistenti all'interno del Centro storico principale, anche se in condizioni di fatiscenza e temporaneo degrado. La successiva Sezione II integra tali disposizioni riferendosi specificatamente agli edifici appartenenti alle tipologie edilizie con giardino.

In generale, tali spazi sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie, e non possono essere alterati, frazionati o trattati indipendentemente da esse. L'intervento su porzioni consistenti e/o caratterizzanti di tali spazi esterni sarà pertanto preceduto da un elaborato che dimostri la congruenza dell'intervento proposto rispetto a ciascuna unità edilizia o parte di essa, ovvero all'insieme delle unità edilizie di cui tali spazi sono parte. Tali interventi, anche se realizzati in tempi diversi, tenderanno ad assicurare l'applicazione di criteri e tecniche analoghe al fine di pervenire a soluzioni per quanto possibile unitarie ed organiche per gli spazi in questione.

Si prescrive la salvaguardia integrale e/o il recupero di tali spazi, unitamente agli alberi di pregio, essenze vegetali e ogni altra condizione ambientale che li caratterizza, nonché il mantenimento, ove essi siano presenti, degli elementi decorativi e architettonici isolati ad essi afferenti, quali pavimentazioni, muri perimetrali, fontane, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, serre, limonaie, ricoveri per attrezzi ecc. Ove parzialmente o totalmente perduti, l'insieme di tali elementi potrà essere ricostruito sulla base di tracce certe e/o di una documentazione completa dell'assetto preesistente, e sempre con l'uso di essenze simili, e di forme, strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari. Nei casi in cui non sussistano elementi di certezza in merito all'assetto originario, il trattamento di tali spazi si ispirerà al recupero di forme tradizionali e di essenze vegetali locali storicamente accertate.

La realizzazione di nuovi elementi di ricovero e arredo, quali capanni per attrezzi, serre fisse, chioschi, pergolati e simili, non è ammessa nei giardini storici. In tutti gli altri casi, essi saranno realizzati in forme amovibili e con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali. Eventuali serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione delle colture, saranno ammesse solo per uso stagionale e se realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 2.00. E' comunque vietata la costruzione a tal fine di manufatti precari di qualsiasi genere realizzati con materiali impropri o di risulta.

Al fine di recuperare in parte o del tutto la funzionalità originaria di tali spazi all'interno del Centro storico principale, si incoraggerà l'eliminazione di manufatti precari e di superfetazioni esistenti che rechino pregiudizio ai caratteri architettonici e ambientali degli spazi in questione, anche tramite il recupero, secondo forme e modalità appropriate, delle superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. Ove tali elementi superfetativi siano considerati congrui, per questi è ammesso un trattamento secondo quanto disposto al precedente art. 42.5 per le superfetazioni congrue.

Nei casi infine in cui gli elementi di delimitazione tradizionale di tali spazi, quali muri in pietra e mattoni o cancellate e cancelli in ferro battuto, costituiscano oggetto di intervento e siano stati precedentemente demoliti, alterati o sostituiti con elementi incongrui, se ne prescrive il ripristino con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali.

SEZIONE II - PRESCRIZIONI PER GLI EDIFICI IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI APPARTENENZA

SOTTOSEZIONE I – TIPOLOGIE EDILIZIE NON RESIDENZIALI PRESENTI IN TUTTE LE ZONE URBANE

Art. 55 - Speciale civile con carattere di integrità storica

55.1 - Sono gli edifici storici costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo civico-amministrativo, comprendenti le sedi originarie del potere politico, militare e giudiziario, nonché musei, biblioteche, edifici per lo spettacolo, ecc. che, benché convertiti ad uso pubblico, hanno conservato in misura preponderante i caratteri storici originari.

55.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sono anche ammessi il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, mancanti o alterate, nonché le modificazioni necessarie ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione per utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali.

55.2.1 - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia delle murature esterne e interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'apparato strutturale, non sono ammesse la bucatura dei solai, tranne che nel caso sotto specificato, e l'apertura delle murature portanti esterne. Nei casi in cui sussisistano comprovate esigenze di carattere distributivo, sarà ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. Qualora, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso preminente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. E' anche ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente mancanti, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso prevalente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. Infine, nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri l'impossibilità di rinnovare il sistema degli impianti senza effettuare interventi sugli elementi strutturali, è consentito realizzare piccole bucature dei solai e delle murature portanti, purché effettuate nell'assoluto rispetto degli elementi di finitura a vista.

55.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti i principali spazi coperti, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza. Per la salvaguardia di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente art. 54. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute nell'art 42, comma 5, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione. E' infine ammesso l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, ascensori, uscite di sicurezza accessorie e accessi per i disabili, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8.

55.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando sia i materiali originari impiegati, sia la loro organizzazione, sia infine i singoli elementi decorativi, ma senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente art. 53 a seconda che si tratti di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci ovvero da partiti murari a vista. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti

esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. .Per gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo vanno assicurati il restauro e il mantenimento di volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati, ecc.

55.6 - Ove possibile, le categorie di utilizzazione sono quelle originarie o quelle il cui uso si è consolidato nel tempo. Sono ammessi i seguenti usi, purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione: *B1.2, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.4, B4.3.1, B4.4.* Sono inoltre ammesse destinazioni *B1.1, B3.1* e *C4,* nel limite massimo del 20% della Su dell'unità edilizia o della parte di unità oggetto d'intervento. Altre attività o destinazioni in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 56 - Speciale civile trasformata

56.1 - Sono gli edifici storici religiosi o privati che siano stati permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo amministrativo, di servizio o per lo spettacolo e che, a seguito di tali adattamenti, abbiano subito trasformazioni dell'apparato strutturale, distributivo o decorativo tali da comprometterne in tutto o in parte i caratteri di integrità architettonica originaria.

56.2 - Gli interventi comportano e/o consentono:
- la salvaguardia delle murature portanti interne ed esterne originarie, ove esistenti e recuperabili, ovvero la loro sostituzione anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Sono altresì ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo e di adeguamento funzionale, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio;
- ove ancora esistenti, la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani e i collegamenti verticali e orizzontali. Nel caso tali caratteristiche siano state considerevolmente alterate, sono ammesse modificazioni libere del sistema distributivo interno, anche con l'inserimento di nuovi orizzontamenti purché ciò non comporti la modifica dei fronti esterni dell'edificio;
- la salvaguardia di eventuali caratteristiche costruttive di pregio e elementi decorativi esterni ed interni;
- la salvaguardia dei fronti principali e secondari, ove essi abbiano conservato integri i propri caratteri originari. Nei casi in cui essi fossero stati alterati è consentito il loro ripristino o la loro modifica sulla base degli elementi superstiti o di modelli e materiali propri della tipologia costruttiva dell'edificio originario;
- l'eliminazione di superfetazioni deturpanti o incongrue, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- la salvaguardia degli infissi originari esterni recuperabili ovvero la loro sostituzione con l'impiego di infissi realizzati sulla base di materiali, modelli e proporzioni tradizionali;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, ascensori, uscite di sicurezza accessorie e accessi per i disabili, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8;
- la salvaguardia di eventuali spazi scoperti di pertinenza che resteranno comunque inedificati. Il loro trattamento sarà conforme alle prescrizioni riportate al precedente art. 54.

56.3 - Ove possibile, le categorie di utilizzazione sono quelle originarie o quelle il cui uso si è consolidato nel tempo. Sono ammessi i seguenti usi, purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione: *B1.2, B4.1.3, B4.2.4, B4.3.1, B4.5.1.* Sono inoltre ammesse destinazioni diverse, *B1.1, B3.1* e *C4,* nel limite massimo del 20% della Su dell'unità edilizia o della parte di unità oggetto d'intervento.
Altre attività o destinazioni in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 57 - Opifici

57.1 - Sono gli edifici superstiti artigianali e industriali inseriti negli spazi liberi della città antica e in parte adattati a funzioni diverse da quelle originarie.

57.2 - L'intervento comporta operazioni finalizzate alla modifica degli edifici in questione, per un migliore espletamento delle attuali funzioni o per l'inserimento di nuove. E' ammessa la parziale alterazione del sedime edificato, senza incrementi di volume.

57.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* ammettono sia il mantenimento che la modifica dello schema strutturale, anche con l'impiego di materiali, tecniche e forme moderne. Sono inoltre sempre ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche.

57.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* ammettono modificazioni libere sia dell'impianto organizzativo generale che del sistema distributivo interno. Sono anche ammessi, sia l'inserimento di nuovi corpi scala e orizzontamenti, per sfruttare a pieno le talvolta considerevoli altezze dei manufatti, sia la realizzazione di sottotetti abitabili, ma senza che ciò comporti un aumento dei volumi esistenti o la modifica dell'altezza al livello di gronda. L'inserimento di ascensori, montacarichi, uscite di sicurezza, accessi per i disabili, e impianti igienico-sanitari e tecnologici è sempre ammesso nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8.

57.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* consentono limitate modifiche degli schemi progettuali dei prospetti, sia per i fronti principali che per quelli secondari, al fine di eliminare trasformazioni incongrue verificatesi nel tempo o di consentire un migliore adattamento degli opifici ad eventuali nuovi usi, sempre che ciò avvenga nel rispetto delle dimensioni, partiture, forma dei serramenti e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici di tali edifici. Il trattamento delle superfici avverrà nei modi seguenti: nei casi di edifici originariamente intonacati, si ammette la ripresa degli intonaci esistenti, ovvero la totale reintonacatura e tinteggiatura delle superfici con coloriture scelte fra quelle presenti nella tradizione locale, essendo comunque esclusa la possibilità di stonacature parziali o totali. Nei casi di edifici in muratura o laterizio con partiti murari originariamente a vista, vanno privilegiate la semplice pulitura, risarcimento dei giunti e reintegrazione di eventuali elementi murari mancanti, ma possono consentirsi l'apposizione di intonaco e coloriture nei casi in cui, a causa di successive trasformazioni e interventi, la superficie delle facciata risulti eccessivamente disomogenea sia sotto il profilo cromatico che costruttivo. Si fa comunque divieto di mettere in atto interventi di reintonacatura selettiva.

57.3 - Oltre alla destinazione produttiva *C1.1*, ammessa se in essere alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni: *A1, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.6, B6, B7.1, C4* e *D1*.
Altre attività, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme e fino alla loro dismissione.

Art. 58 - Chiese

58.1 - Sono gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati per le celebrazioni di tipo ecclesiastico in diverse epoche storiche, anche attraverso successivi interventi di ristrutturazione e ampliamento degli originari impianti prevalentemente romanici. Sono costituiti dall'edificio principale più gli spazi accessori direttamente connessi all'edificio principale quali sagrestia, canonica, campanile, ecc., con l'esclusione di eventuali chiostri o spazi porticati tipici di conventi, seminari, collegi ecc., rientranti nella tipologia di cui al successivo art. 59.

58.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo. E' infine ammesso il ripristino di parti eventualmente, mancanti o incongruamente alterate, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

58.2.1 - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia rigorosa di murature esterne ed interne, volte, cupole, colonne, pilastri, arcate, coperture, ecc., con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Non è ammessa alcuna modifica del sistema strutturale, ivi comprese la bucatura di volte e solai, tranne che nei casi particolari sotto specificati, e l'apertura delle murature sia esterne che interne. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni vanno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). E' infine ammesso

il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. La realizzazione di piccole bucature dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli impianti è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. Altre aperture dei solai e delle murature interne per altri fini sono ammesse solo negli spazi accessori, e sempre che, a seguito di richiesta motivata e documentata, esse risultino compatibili con l'integrità complessiva degli spazi in questione, siano ritenute indispensabili a garantirne la continua funzionalità e non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio.

58.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche di ciascun edificio, comprendenti gli spazi principali (navate, abside, coro, cantoria, ecc.), secondari (sagrestia, cappelle, cripta, battistero, ecc.), gli spazi coperti di pertinenza (sacrestia, canonica, campanile, locali di servizio , ecc.), e tutti i collegamenti verticali e orizzontali. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. L'inserimento di impianti tecnologici e di accessi per i disabili è ammesso e nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nei precedenti articolo 42, comma 8. Ai fini di salvaguardare l'integrità degli impianti architettonici, non è consentito l'inserimento di ascensori negli spazi liturgici principali, neppure in casi di dismissione. L'inserimento di ascensori è invece ammesso negli spazi accessori, purché ciò avvenga nel rispetto del sistema strutturale e dei caratteri compositivi degli spazi in questione.

58.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia la loro organizzazione, sia i materiali originari impiegati, sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, portali, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, ecc., anche a mezzo di integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino non recuperabili o alterati. L'obbligo di conservazione si estende a tutte gli elementi architettonici e archeologici nonché alle stratificazioni murarie in elevato, essendo vietata la rimozione o alterazione di testimonianze che rendano conto del passaggio dell'opera attraverso il tempo. Le superfici esterne vanno trattate in conformità con le norme comuni riportate nel precedente art. 53 a seconda della presenza di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci o da partiti murari a vista. Tali trattamenti avverranno sotto il controllo delle Sovrintendenze preposte e nella più scrupolosa prevedono l'applicazione dei criteri del restauro scientifico. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni, mobili e fissi, incluse porte d'ingresso in legno e metallo, vetrate, rosoni, oculi, ecc., ivi comprese le ferramenta originarie utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di conservazione va estesa tutti gli ambienti, decorazioni e arredi fissi interni, che devono essere conservati nelle posizioni originarie, assicurando la salvaguardia e il restauro di volte, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, altari, balaustre, banchi, cattedre, cibori, grate, pulpiti, repositori, reliquiari, transenne, ecc.

58.3 - Per gli edifici destinati alle celebrazioni religiose, oltre alla naturale destinazione di cui al punto *B4.7*, sono ammesse, nei casi di dismissione, le seguenti ulteriori categorie di utilizzazione, collocabili senza alterare l'organizzazione complessiva dell'edificio: *B4.1.2, B4.1.3* e *B4.5.1*.
Per gli spazi accessori direttamente connessi all'edificio principale, oltre alla naturale destinazione di cui al punto *B4.7*, sono ammesse le seguenti ulteriori categorie di utilizzazione: *A1, A3, A4, B1.1, B3.1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.1, B4.2.2, D1*.
Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 59 - Speciale religiosa

59.1 - Sono gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo religioso quali conventi, dipendenze e ostelli religiosi, seminari, convitti, collegi, ecc.

59.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo, nonché limitate modifiche interne volte ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione per utilizzazioni compatibili

con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali. E' infine ammesso il ripristino di parti eventualmente mancanti nel rispetto delle condizioni sotto indicate.

59.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. La realizzazione di piccole bucature dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli impianti è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. Altre aperture dei solai e delle murature interne per altri fini sono ammesse solo se, a seguito di richiesta motivata e documentata, esse risultino compatibili con l'integrità complessiva degli edifici in questione, siano ritenute indispensabili a garantirne la continua funzionalità e non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. E' anche ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente mancanti, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. E' infine ammesso l'inserimento di nuovi elementi strutturali, chiaramente differenziati per materiali e forme, ma solo nei casi in cui essi risultino indispensabili all'adeguamento delle attuali funzioni o all' inserimento di nuove funzioni compatibili.

59.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti i principali spazi coperti (refettorio, biblioteca, dormitorio, capitolo, aule, ecc.), i collegamenti verticali e orizzontali (androni, corridoi principali, portici, ecc.) e gli spazi scoperti di pertinenza (chiostro, giardini, orti, cimitero, patii, ecc.). Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 54. Sono comunque ammesse limitate modificazioni del sistema distributivo atte a facilitare l'adeguamento funzionale o l'inserimento di nuove funzioni compatibili, purché esse non compromettano la qualità e l'integrità tipologica degli edifici in questione. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati irreversibilimente modificati, si ammettono sia l'inserimento di nuovi corpi scala e orizzontamenti che la realizzazione di sottotetti abitabili, ma senza che ciò comporti una modifica dei fronti esterni dell'edificio o un aumento dei volumi esistenti. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 42, comma 5, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. L'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, ascensori, uscite di sicurezza accessorie e accessi per i disabili sarà ammesso nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8.

59.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati, sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero, forma, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, portali, lesene, polifore, cornici, cornicioni, ma senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente art. 53, a seconda che si tratti di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci ovvero da partiti murari a vista. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo, assicurando il restauro e il mantenimento di volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc.

59.3 - Oltre alla naturale destinazione religiosa, di cui al punto *B4.7*, nei casi di dismissione, sono ammesse le seguenti ulteriori categorie di utilizzazione: *A3, A4, B1.1, B1.2, B4.1.2, B4.1.4, B4.1.5, B4.2.3, B4.2.4, B4.3.1* e *D1*.
Altre attività, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

SOTTOSEZIONE II – TIPI EDILIZI RESIDENZIALI DELLA ZONA DEL QUADRILATERO ROMANO E DELLA PRIMA ESPANSIONE MEDIOEVALE (1)

Per i tipi edilizi moderni la disciplina è riportata nella successiva Sottosezione V.

Art. 60 – Palazzi monumentali

60.1 - Sono gli edifici storici, edificati ex-novo o radicalmente trasformati da precedenti edifici, per servire da residenza delle famiglie lucchesi più importanti. I palazzi monumentali sono caratterizzati da impianti distributivi regolari di grandi dimensioni, che possono anche occupare gran parte dell'isolato di appartenenza, sono organizzati intorno ad un cortile interno, e sono spesso corredati da giardini ed edifici minori di servizio. Sono prevalentemente derivati da modelli architettonici rinascimentali, tardo-rinascimentali e barocchi e presentano facciate generalmente intonacate con apparati caratterizzati da aperture regolari e allineate e da elementi architettonici ricorrenti (ingressi e portoni decorati a bugna, finestre circondate da cornici in pietra, trabeazioni o timpani, cornici marcapiano, angolate in bugnato, cornicioni di coronamento sovrastati da aggetti di gronda sorretti da mensole, ecc.). Gli apparati decorativi interni sono spesso di considerevole importanza.

60.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo. E' infine ammesso il ripristino di parti eventualmente mancanti nel rispetto delle condizioni sotto indicate.

60.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'involucro strutturale e dei prospetti principali e secondari, non è ammessa l'apertura delle murature esterne. Nei casi in cui sussisistano comprovate esigenze di carattere distributivo, è ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. La realizzazione di piccole bucature dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli impianti è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni vanno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). E' infine ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

60.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali di uso comune (androni, corridoi primari, scale, scaloni, portici, loggiati, ecc.), gli eventuali annessi (scuderie, rimesse, locali di servizio, ecc.) e gli spazi scoperti di pertinenza (corti interne, giardini, orti, ecc.). Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 54. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 42, comma 5, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici ed igienico-sanitari è ammesso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8.

60.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, parti in bugnato, ecc., anche a mezzo di ripristini filologici, integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze architettoniche o archeologiche eventualmente visibili sui fronti degli edifici in questione. La salvaguardia delle superfici esterne comporta la ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La composizione degli intonaci e la scelta dei colori va determinata sulla base di saggi da effettuarsi sulle superfici murarie al fine di rinvenire le tracce dei trattamenti originari. Si fa comunque espresso divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la pulitura e il mantenimento di volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati, ecc.

Art. 60.3 - Le categorie di utilizzazione ammesse sono: *A1, B1.1, B1.2, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.3, B4.2.4, B4.3.1, B4.4, e D1*. L'uso residenziale ordinario A1 è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che tali frazionamenti non sconvolgano l'impianto distributivo originario degli edifici in questione. Sono in ogni caso esclusi il frazionamento degli spazi principali e la realizzazione di nuovi corpi scala sia a fini residenziali che per altri usi eventualmente consentiti.
Sono inoltre ammesse limitatamente al piano terreno le seguenti utilizzazioni: *B2.1, B3.1, B3.2.*
Ogni utilizzazione diversa da A1 è ammessa limitatamente ad attività pubbliche o private di natura appropriata e di qualità compatibile con il carattere monumentale degli edifici in questione. Altre attività o destinazioni non residenziali collocate diversamente da come stabilito dal presente articolo, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 61 - Palazzi con archi

61.1 - Sono un numero limitato di importanti palazzi familiari, localizzati esclusivamente nella zona A1 del Centro Storico, che conservano l'aspetto degli organismi tardo-medievali, costruiti in tale forma sino al XV secolo. In alcuni casi, La loro attuale configurazione è il risultato di restauri realizzati nella prima metà del secolo scorso. I prospetti sono caratterizzati da grandi arcate al piano terreno, un tempo aperte a formare un portico continuo e oggi sempre tamponate, alle quali si sovrappongono diversi ordini di arcate sovrapposte a formare un loggiato sul quale si aprivano originariamente le stanze dei piani superiori. Questi loggiati, come nel caso dei portici al piano terreno, vennero successivamente richiusi e muniti di finestre polifore, in parte successivamente richiuse o sostituite da finestre rettangolari. L'ultimo livello è generalmente costituito da piano sottotetto con aperture ridotte. Il materiale impiegato in prospetto è il laterizio a faccia vista, realizzato alternando mattoni disposti di lato e di traverso, eventualmente con parti strutturali, quali pilastri, cantonali, stipiti e archivolti, realizzati in pietra.

61.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo.

61.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia rigorosa di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, archi, pilastri, solai, volte, vani scala e coperture, sia in pietra che in mattoni. Gli interventi vanno effettuati con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali, nel rispetto della giacitura delle strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'involucro strutturale e dei prospetti principali e secondari, non è ammessa l'apertura delle murature esterne. Nei casi in cui sussisistano comprovate esigenze di carattere distributivo, è ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. La realizzazione di piccole bucature dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli

impianti è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni saranno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). In considerazione dell' assenza di elementi di documentazione certa sull'assetto preesistente non è ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite. Nel caso dei locali principali e accessori già trasformati per la realizzazione dell'ex"Cinema Pantera" in via Fillungo è anche ammessa la bucatura dei solai sempre che essa risulti compatibile con l'integrità complessiva dell'edificio in questione, sia indispensabile a garantirne la continua funzionalità e non interferisca con decorazioni o superfici murarie di pregio. In questo caso, è anche ammesso l'inserimento di nuovi elementi strutturali, chiaramente differenziati per materiali e forme, ma solo ove essi risultino indispensabili all'adeguamento delle attuali funzioni o all'inserimento di nuove funzioni compatibili.

61.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia rigorosa delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici, sia nelle forme originarie che quale risultato del processo di trasformazione organica degli edifici in questione. In particolare, gli elementi da salvaguardare comprendono gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza. Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 54. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 42, comma 5, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici ed igienico-sanitari è ammesso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8. Nel caso dei locali principali e accessori già trasformati per la realizzazione dell'ex"Cinema Pantera" saranno ammesse modificazioni anche consistenti del sistema distributivo generale atte a facilitare l'adeguamento funzionale o l'inserimento di nuove funzioni compatibili, purchè esse non compromettano l'integrità tipologica e decorativa dell'edificio in questione. In questo caso è infine ammesso l'inserimento di impianti atti all'utilizzazione dei locali da parte del pubblico (uscite di sicurezza, accessi per i disabili, ecc.) in conformità a quanto indicato nel precedente punto 42.9.1.

61.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente i materiali originari impiegati (pietra e laterizi), i pilastri di facciata con gli archi di raccordo ribassati o a pieno centro, la forma e posizione delle aperture esistenti, sia di origine medievale che di successivo inserimento, e i singoli elementi strutturali e decorativi, quali conci murari, mensole, fori, ghiere modanate, beccatelli, arcatelle di coronamento, ecc. anche a mezzo di integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione di qualsiasi testimonianza architettonica o archeologica, così come delle stratificazioni murarie in elevato che rendono conto delle vicissitudini costruttive e delle fasi di trasformazione e alterazione dei manufatti in questione. Per il trattamento delle superfici si applicano le norme comuni riportate nel precedente art. 53, e in particolare quelle relative alle superfici murarie a vista. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la loro salvaguardia e restauro.

Art. 61.3 - Valgono le medesime disposizioni di cui al precedente articolo relativo ai palazzi monumentali. Nel caso dei locali principali e accessori dell'ex"Cinema Pantera" saranno ammesse anche le utilizzazioni relative alle categorie d'uso B2.2.

Art. 62 - Palazzetti di impianto omogeneo

Art. 62.1 - Sono gli edifici di altezza variabile fra i tre e i quattro piani derivati dalla rifusione unificata di unità minori contigue oppure realizzati ex-novo, che, pur conservando una dimensione cospicua, tendono a riprodurre in scala minore il modello dei palazzi monumentali di derivazione rinascimentale o tardo-rinascimentale. Essi si caratterizzano per il trattamento omogeneo dei prospetti intonacati, che presentano aperture regolari e allineate, e per la presenza di elementi architettonici ricorrenti, quali ingressi a bugna, finestre regolari riquadrate, cornici marcapiano, ecc. Nati originariamente come palazzetti unifamiliari, hanno spesso subito un processo di graduale pluri-familiarizzazione a seguito di successive trasformazioni.

Art. 62.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, nonché limitate modifiche volte ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione a fini residenziali e per altre utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali.

62.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia delle murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Gli interventi devono rispettare la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e devono essere effettuati con l'impiego di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Sono ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

62.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza (giardini, orti, corti interne). Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 54. Saranno inoltre ammessi:

- il ripristino degli spazi e dell'impianto distributivo generale nei casi in cui essi siano stati impropriamente alterati o frazionati;
- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 42, comma 5, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- la realizzazione di modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione degli edifici in questione, sempre che esse non ne compromettano l'integrità tipologica e gli apparati decorativi;
- la realizzazione di frazionamenti interni e di sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 42, commi 1 e 3, rispettivamente;
- l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8;
- l'inserimento di ascensori, ove possibile senza compromettere l'organizzazione fisica e integrità tipologica degli edifici in questione, e sempre in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente punto 42.8.1

62.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento dei fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, parti in bugnato, ecc., anche a mezzo di ripristini e integrazioni da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati. La salvaguardia delle superfici esterne comporta la ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi e deterioramenti, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La scelta dei colori deve fare riferimento alla gamma presente nella tradizione locale. Si fa comunque divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni e di quelli interni nei casi in cui essi rivestano un particolare pregio costruttivo e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con elementi di tipologia e colore tradizionale in conformità con quanto specificato al precedente art. 53, comma 5, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. Si deve

assicurare infine la salvaguardia e il restauro e il mantenimento degli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo.

Art. 62.4 - La categoria di utilizzazione naturale ammessa è quella residenziale *A1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.3, B4.2.4, B4.3.1, B4.6, B4.4, C4 e D1*. L'uso residenziale ordinario *A1* è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che tali frazionamenti non sconvolgano l'impianto tipologico degli edifici in questione. Sono in ogni caso esclusi il frazionamento degli spazi principali e la realizzazione di nuovi corpi scala sia a fini residenziali che per altri usi eventualmente consentiti.
Solo per i piani interrato, terra e primo, incluso eventuale ammezzato esistente, ~~A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia,~~ sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2* solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico. Le medesime destinazioni potranno essere consentite ai piani superiori solo mediante approvazione di specifico piano di recupero. ~~Le destinazioni *B2.1, B3.1, B3.2* e *C4* potranno essere localizzate solo al piano terra e autorizzate solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.~~
Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 63 - Palazzetti ottenuti per rifusione di edifici più antichi

Art. 63.1 - Sono gli edifici simili per impostazione e dimensioni ai "Palazzetti di impianto omogeneo" ma derivanti dalla rifusione solo parziale o incompiuta di unità minori contigue, nei quali si osservano marcate discontinuità fra le unità originarie e integrazioni solo parziali o incomplete dei prospetti. Questi ultimi sono quasi sempre lasciati a faccia vista e presentano una commistione di paramenti murari realizzati in tempi diversi, sia in laterizio che, più raramente, in pietra, e la presenza sugli stessi fronti di elementi architettonici e decorativi tardo-medievali e rinascimentali. Gli orizzontamenti dei solai seguono le discontinuità delle unità edilizie originarie, e le aperture, che hanno forme e dimensioni fra loro diverse, risultano solo parzialmente allineate. Anche questi edifici, nati originariamente come palazzetti unifamiliari, hanno subito un processo di graduale pluri-familiarizzazione a seguito di successive e ripetute trasformazioni.

Art. 63.2 - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia delle murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Essi devono rispettare la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e vanno effettuati con l'impiego prevalente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Sono ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

63.2.1 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza (giardini, orti, corti interne). Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 54. Sono inoltre ammessi:

- il ripristino degli spazi ed dell'impianto distributivo generale nei casi in cui essi siano stati impropriamente alterati o frazionati;
- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 42, comma 5, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- la realizzazione di modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione degli edifici in questione, sempre che esse non ne compromettano l'integrità tipologica e gli apparati decorativi;
- la realizzazione di frazionamenti interni e sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 42, commi 1 e 3 rispettivamente;
- l'inserimento impianti igienico-sanitari e tecnologici in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8;
- l'inserimento di ascensori, ove possibile senza compromettere l'organizzazione fisica e integrità tipologica degli edifici in questione, e sempre in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente punto 42.8.1.

63.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento dei fronti esterni e interni, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e laterizi) sia la forma e posizione delle aperture esistenti (finestre rettangolari, polifore, aperture richiuse, feritoie, ecc.), sia i singoli elementi e ammanchi di facciata (conci murari, mensole, fori, ecc.) anche a mezzo di ripristini e integrazioni da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati. Si fa altresì divieto di procedere alla rimozione e alterazione, sia sui prospetti principali che su quelli secondari, di testimonianze architettoniche, archeologiche, e delle stratificazioni murarie in elevato che rendono conto delle vicissitudini costruttive e delle fasi di trasformazione e alterazione dei manufatti in questione. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate al precedente art. 53, e in particolare a quelle relative alle superfici murarie a vista. In ottemperanza a tali norme, si fa divieto di procedere a reintonacature selettive delle facciate che mettano in evidenza soltanto porzioni o aspetti particolari degli apparati murari esistenti. Si prescrive inoltre la salvaguardia dei serramenti esterni e di quelli interni nei casi in cui essi rivestano un particolare pregio costruttivo e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie. Devono infine assicurasi la salvaguardia e il restauro degli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo.

63.3 – Le categorie di utilizzazione ammesse sono le medesime di cui al precedente articolo relativo ai "Palazzetti d'impianto omogeneo".

Art. 64 - Palazzi plurifamiliari

64.1 - I palazzi plurifamiliari raggruppati in questa categoria furono costruiti nel XVI secolo da importanti famiglie di commercianti, sia come case da reddito che come palazzi familiari suddivisi in alloggi. Essi si collocano prevalentemente all'interno dell' area di lottizzazione cinquecentesca di C.so Garibaldi e nei settori urbani limitrofi della zona omogenea A. Questi palazzi sono caratterizzati da impianti edilizi di forma regolare, altezze variabili fra i tre e i cinque piani, partiti di facciata regolari con aperture allineate circondate da cornici in pietra, infissi tradizionali in legno, superfici intonacate sormontate da cornicioni e scompartite da marcapiani, cantonali d'angolo, tetti a padiglione, distribuzione "in linea" e presenza di cortili e chiostrini interni.

64.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, nonché limitate modifiche volte ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione a fini residenziali e per altre utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali.

64.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia delle murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Essi devono rispettare la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e devono essere effettuati con l'impiego prevalente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Sono ammessi la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

64.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi destinati ad alloggio, il sistema distributivo (androni, corridoi, scale, ecc.) e gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici (cortili, chiostrini, cavedii, ecc.). Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 54. Sono inoltre ammessi:

- il ripristino degli spazi ed dell'impianto distributivo generale nei casi in cui essi siano stati impropriamente alterati o frazionati;
- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 42, comma 5, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- la realizzazione di modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione degli edifici in questione, sempre che esse non ne compromettano l'integrità tipologica e gli apparati decorativi;

- la realizzazione di frazionamenti interni e sottotetti abitabili e in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 42, commi 1 e 3, rispettivamente;
- l'inserimento impianti igienico-sanitari e tecnologici in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8;
- l'inserimento di ascensori, ove possibile senza compromettere l'organizzazione fisica e integrità tipologica degli edifici in questione, e sempre in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente punto 42.8.1.

64.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento dei fronti esterni, salvaguardando integralmente sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco), sia infine i singoli elementi decorativi, quali cornici in stucco e pietra, cornicioni, portoni in bugnato, stipiti in pietra lavorati, ecc., anche a mezzo di ripristini e integrazioni da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati. Limitate modifiche delle aperture e altri elementi di facciata sono consentiti all'interno di corti e chiostrini, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità formale dei prospetti in questione, anche tramite l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e aggiunte deturpanti. La salvaguardia delle superfici esterne comporta la pulitura e ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi e deterioramenti, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La scelta dei colori deve far riferimento alla gamma presente nella tradizione locale. Si fa comunque espresso divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni e di quelli interni nei casi in cui essi rivestano un particolare pregio costruttivo. Nei casi in cui essi siano ammalorati, se ne prescrive l'integrazione e/o sostituzione con elementi di tipologia e colore tradizionale in conformità con quanto specificato al precedente art. 53, comma 5, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. Saranno egualmente conservate o sostituite con materiali e fatture simili tutte le inferriate presenti ai piani terreni. Ove esistenti, si deve infine assicurare la salvaguardia e il mantenimento degli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo.

64.3 - La categoria di utilizzazione ammessa è *A1*. L'uso residenziale ordinario A1 è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che tali frazionamenti non sconvolgano l'impianto tipologico degli edifici in questione. Sono in ogni caso esclusi il frazionamento degli spazi principali e la realizzazione di nuovi corpi scala sia a fini residenziali che per altri usi eventualmente consentiti.
Solo per i piani interrato, terra e primo, incluso eventuale ammezzato esistente, ~~A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia,~~ sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2* solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico. Le medesime destinazioni potranno essere consentite ai piani superiori solo mediante approvazione di specifico piano di recupero. ~~Le destinazioni *B2.1, B3.1, B3.2* e *C4* potranno essere localizzate solo al piano terra e autorizzate solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.~~
Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 65 - Torri civiche e resti di case-torre

65.1 - Questa famiglia tipologica raggruppa gli esempi residui di torri che appartenevano ad antiche case fortificate nobiliari o mercantili. Le torri erano infatti parte di un complesso più vasto (case-torre), oggi scomparso o inglobato nelle successive trasformazioni edilizie e tipologiche. Esse costituivano un tipo edilizio molto diffuso a Lucca in epoca medioevale, di cui oggi rimangono pochi esempi individuabili, perlopiù in condizioni frammentarie. Le torri costituivano i nuclei fortificati di tali complessi, sviluppandosi prevalentemente in altezza, con pianta quadrata o rettangolare e muri perimetrali in pietra di notevole spessore, suddivisi in numerosi piani con quote di solaio variabile. La loro antica importanza è confermata dalla localizzazione delle case a torre lungo i principali assi cittadini e in posizioni strategiche e centrali della zona del quadrilatero. Alcune di esse hanno oggi un significato simbolico per l'intera città, con valore di vere e proprie torri civiche.

65.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo. Nel caso di torri in stato di

conservazione parziale e frammentario, l'intervento deve tendere ad integrare le parti residue dei manufatti in questione all'interno dell'attuale organismo tipologico di appartenenza, così come esso risulta a seguito dalle trasformazioni e adattamenti verificatisi nel tempo.

65.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia delle murature portanti interne ed esterne, nonché solai, volte, scale e coperture. Gli interventi devono essere effettuati con l'impiego prevalente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali, nel rispetto della giacitura delle strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti. Salvo che nei casi sotto specificati, non sono ammesse la bucatura dei solai e l'apertura delle murature sia esterne che interne. Nei casi in cui sussisistano comprovate esigenze di carattere distributivo, è ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. La realizzazione di piccole bucature dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli impianti è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni devono comunque essere precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). In considerazione dell' assenza di elementi di documentazione certa sull'assetto preesistente non è ammesso il ripristino filologico di parti strutturali oggi scomparse.

65.2.2 -Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia rigorosa delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici, sia nelle forme originarie che quale risultato del processo di trasformazione organica degli edifici in questione. In particolare, gli elementi da salvaguardare comprendono gli spazi principali ai diversi piani e i relativi collegamenti. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute al precedente art. 42, comma 5, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. L'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici è ammesso solo nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8. L'inserimento di ascensori non è consentito tranne che nei casi in cui sia presente una utilizzazione residenziale e sempre nel rispetto delle strutture antiche o degli elementi decorativi di pregio.

65.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento di tutti i fronti, salvaguardando integralmente i materiali originari impiegati (pietra e laterizi), i pilastri di facciata, gli archi di scarico, le parti in mattoni, la forma e posizione delle aperture esistenti, sia di origine medievale che di successivo inserimento, e i singoli elementi strutturali e decorativi, quali conci murari, mensole, fori, blocchi e frammenti di riutilizzzo, ecc. anche a mezzo di integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione di qualsiasi testimonianza architettonica o archeologica, così come delle stratificazioni murarie in elevato che rendono conto delle vicissitudini costruttive e delle fasi di trasformazione e alterazione dei manufatti in questione. Per il trattamento delle superfici si applicano le norme comuni riportate nel precedente art. 53, e in particolare a quelle relative alle superfici murarie a vista, essendo comunque vietate reintonacature sia parziali che totali. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, in conformità a quanto indicato al precedente art. 53, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di recupero va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo, assicurando la loro salvaguardia e restauro.

65.3 - Nel caso delle Torri civiche, le categorie di utilizzazione ammesse sono: *A1, B1.1, B1.2,* e *D1*. Le attività direzionali sono ammesse limitatamente ad attività pubbliche o private di natura appropriata e di qualità compatibile con il carattere monumentale degli edifici in questione.
In tutti gli altri tipi di Torri, le categorie di utilizzazione ammesse comprendono l' uso residenziale ordinario *A1*, consentito sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare, sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che essi occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo originario.

Solo per i piani interrato, terra e primo, incluso eventuale ammezzato esistente, ~~A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia,~~ sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2* solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico. Le medesime destinazioni potranno essere consentite ai piani superiori solo mediante approvazione di specifico piano di recupero. ~~Le utilizzazioni *B2.1, B3.1, B3.2* e *C4* potranno essere localizzate solo al piano terra e autorizzate solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.~~
Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 66 - Case-fondaco

66.1 - Questa famiglia tipologica raccoglie i numerosi esempi di edifici di origine tardo medievale costruiti per usi residenziali e produttivi. Tali edifici non conservano oggi la loro piena integrità originaria perché sono stati sottoposti nel tempo a numerose trasformazioni tendenti alla realizzazione di edifici di rifusione plurifamiliari. La loro matrice di case-fondaco è tuttavia riconoscibile per la dimensioni delle cellule di base, singole o aggregate in più cellule ripetute, il notevole sviluppo in altezza, e le soluzioni strutturali impostate su pilastri o setti murari raccordati da archi o architravi e le grandi aperture ai vari livelli, originariamente tamponate con materiali leggeri e successivamente sostituite da pareti in mattoni con aperture polifore o rettangolari. Restano spesso in vista gli ammanchi murari e le mensole che servivano da innesto e sostegno di sporti e altre strutture lignee aggettanti.

66.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo. Sono infine ammesse limitate modificazioni volte ad integrare le testimonianze della precedente configurazione tipologica e architettonica all'interno dell'attuale organizzazione distributiva, così come essa risulta a seguito dalle trasformazioni e adattamenti verificatisi nel tempo.

66.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di pilastri, architravi e archi di scarico, nonché murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego prevalente di materiali e tecniche di consolidamento tradizionali. Sono ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. Non è invece ammesso il ripristino filologico di parti strutturali incomplete o mancanti in considerazione dell' assenza di elementi di documentazione certa sull' assetto preesistente.

66.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche risultanti dalle trasformazioni delle unità edilizie di appartenenza e comprendenti i collegamenti verticali e orizzontali relativi alle parti comuni, nonché gli eventuali spazi scoperti di pertinenza. Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 54. Sono comunque ammesse limitate modificazioni del sistema distributivo atte a migliorare l'utilizzazione degli edifici in questione, purché esse non ne compromettano le caratteristiche e integrità tipologica. Sono anche ammessi la realizzazione di frazionamenti interni e sottotetti abitabili e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 1 e 3. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi comuni siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. L'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici è ammesso nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8. L'inserimento di ascensori è ammesso nei casi in cui ciò non comprometta l'organizzazione fisica e integrità tipologica degli edifici in questione, e sempre in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente punto 42.8.1.

66.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano la salvaguardia dei fronti esterni principali su strada e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e mattoni), sia la forma e posizione delle aperture esistenti, sia i singoli elementi di facciata, quali conci murari, mensole, fori, ecc. ma senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Limitate modifiche degli elementi di facciata, comprendenti aperture, balconi, verande e sporti esistenti, sono ammesse sui prospetti afferenti le vie secondarie e gli spazi o chiostrini interni, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione degli alloggi e la qualità formale degli edifici in questione, anche tramite l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrui. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione e alterazione, sia sui prospetti principali che su quelli secondari, di testimonianze architettoniche, archeologiche, e delle stratificazioni murarie in elevato che rendono conto delle vicissitudini costruttive e delle fasi di trasformazione e alterazione dei manufatti in questione. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente art. 53, e in particolare a quelle relative alle superfici murarie a vista. Si prescrive inoltre la salvaguardia dei serramenti esterni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, in conformità a quanto indicato sempre al precedente art. 53.

66.3 - La categoria di utilizzazione ammessa è *A1*.
A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, C.1.1 e C4.*
Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 67 - Schiere dell'anfiteatro

67.1 - Le "Schiere dell'anfiteatro" sono gli edifici residenziali costruiti sulle rovine dell'anfiteatro romano come edifici unifamiliari a schiera impostati sul passo dimensionale delle arcate del monumento (55 in tutto), con muri d'ambito disposti a raggiera intorno all'ellisse della piazza centrale (ex-cavea). Esse si distinguono per avere altezza variabile fra i 3 e i 4 piani, e per essere costruite sulle arcate in pietra dell'anfiteatro romano, in parte ancora visibili sul fronte stradale. Gli apparecchi murari sono generalmente lasciati a vista lungo il fronte su strada, e ricoperti ad intonaco sul fronte che si sviluppa intorno alla piazza. La distribuzione delle case avviene con accesso dalla strada e scala parallela ai muri di spina; gli accessi a botteghe, negozi, magazzini o pubblici esercizi si affiancano agli ingressi residenziali e possono avere un doppio affaccio sia su strada che su piazza.

67.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, e secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo. Sono inoltre ammessi il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, nonché limitate modificazioni volte ad integrare le testimonianze delle precedenti configurazioni tipologiche e architettoniche all'interno dell'attuale organizzazione distributiva, così come essa risulta a seguito dalle trasformazioni e adattamenti verificatisi nel tempo.

67.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di pilastri, arcate, nonché murature portanti interne ed esterne, solai, volte, scale e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego prevalente di materiali e tecniche di consolidamento tradizionali. Sono ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con strutture archeologiche, decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. Eventuali sostituzioni devono essere precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari, prestando un'attenzione particolare alla salvaguardia di materiali, elementi e testimonianze archeologiche. Non è invece ammesso il ripristino filologico di parti strutturali incomplete o mancanti in considerazione dell' assenza di elementi di documentazione certa sull' assetto preesistente.

67.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche, sia conformi al modello tipologico, sia diverse, ma comunque ritenute coerenti con l'impianto originario dell'unita' edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, accertato anche sulla base della documentazione disponibile e di tracce e reperti visibili. Tali caratteristiche comprendono gli spazi

principali degli alloggi, e i collegamenti verticali e orizzontali (scale, corridoi, atri, androni e altri passaggi e spazi comuni interni). Sono comunque ammesse limitate modificazioni del sistema distributivo atte a migliorare l'utilizzazione residenziale degli edifici in questione, purché esse non ne alterino le caratteristiche e integrità tipologica e non disturbino eventuali testimonianze archeologiche. Sono inoltre ammessi:

- il ripristino degli spazi e dell'impianto distributivo generale nei casi in cui essi siano stati impropriamente alterati o frazionati;
- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 42, comma 5, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- la realizzazione di frazionamenti interni e sottotetti abitabili e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 1 e 3;
- l'installazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8.

L'inserimento di ascensori non è consentito tranne che nei casi in cui sia presente una utilizzazione residenziale e sempre nel rispetto delle strutture antiche, testimonianze archeologiche o elementi decorativi di pregio.

67.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano la salvaguardia dei fronti esterni sia su strada che su piazza, essendo comunque vietata la rimozione e alterazione testimonianze architettoniche e archeologiche e delle stratificazioni murarie in elevato che rendono conto delle vicissitudini costruttive e delle fasi di trasformazione e alterazione del monumento e degli edifici residenziali ad esso afferenti. Per il trattamento delle superfici si applicano le norme comuni riportate nel precedente art. 53, a seconda che si tratti di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci ovvero da partiti murari a vista. Si prescrive inoltre la salvaguardia dei serramenti esterni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, sempre in conformità a quanto indicato al precedente art. 53.

67.3 - La categoria di utilizzazione ammessa è *A1*, sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare, sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che essa occupi porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non venga sconvolto l'impianto distributivo originario.
A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B2.1, B3.1, B3.2, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, C4 e D1*. La destinazione D1 è ammessa solo se riguarda un'intera unità.
Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 68 - Edilizia di base con preminenza di caratteri "a schiera"

Art. 68.1 - Raggruppa l'edilizia di base con preminenza di caratteri a schiera che si diffonde a Lucca a partire dal XVI secolo e nei secoli successivi, soprattutto nelle zone di nuova espansione, e che si afferma come modello di casa unifamiliare, destinata ad abitazione ai piani superiori e magazzino, negozio o attività artigianali al piano terreno. In particolare, questa famiglia tipologica individua gli edifici che, pur avendo subito un processo di graduale trasformazione in senso plurifamiliare, presenta, ancora leggibile, il carattere originario di abitazione a schiera unifamiliare.

Art. 68.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Sono inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche volte conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità.

68.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Sono comunque ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche o l'adeguamento degli impianti purché effettuate nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio.

68.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di

trasformazione organica, ma ammettono modificazioni libere all'interno degli alloggi. Sono anche ammessi, nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente art. 42, commi 1 e 3, sia la realizzazione di frazionamenti interni che sottotetti abitabili. È inoltre ammessa l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche generali degli edifici in questione, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. L'inserimento di ascensori e di impianti igienico-sanitari e tecnologici è ammesso nel rispetto delle prescrizioni comuni nel precedente art. 42, commi 7 e 8.

68.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, comprese le aperture esistenti, di cui si vanno salvaguardati il numero, la posizione e le forme impiegate. Vanno inoltre mantenute le finiture ad intonaco che sono quelle originariamente impiegate per gli edifici in questione, essendo esclusa la possibilità di rimuovere le superfici esistenti per mettere in evidenza in tutto o in parte tracce di sistemi costruttivi o apparecchiature murarie preesistenti. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori deve fare riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e tener conto, soprattutto nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo gli assi stradali principali, della necessità di integrare cromaticamente il prospetto in questione nel contesto complessivo in cui si inserisce. Per i fronti secondari, prospettanti su vie accessorie e spazi e chiostrine interne, si consente di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite la riapertura di porte o finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali e dettagli costruttivi incongrui, ma sempre nel rispetto del disegno e organizzazione compositiva della facciata. Per i serramenti esterni, si prescrive l'impiego di infissi, realizzati sulla base di modelli e proporzioni tradizionali (portoni a doppia anta, persiane esterne e finestre a doppio sportello), in conformità a quanto indicato al precedente art. 53, comma 5.

68.3 - La categoria di utilizzazione ammessa è *A1*.
A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B2.1, B3.1, B.3.2 e C4, D1*.
Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 69 - Edilizia di base con preminenza di caratteri "in linea"

69.1 - Raggruppa l'edilizia di base con preminenza di caratteri in linea che si diffonde, soprattutto nel XIX secolo, sia come modifica e accorpamento di precedenti edifici, sia come impianti omogenei di completa alterazione o nuova costruzione. Tali impianti danno luogo ad edifici plurifamiliari distribuiti da corpi scala che smistano uno o più appartamenti per piano, con facciate regolari e intonacate, sulle quali si distinguono un portone d'ingresso principale, gli accessi agli esercizi commerciali lungo la strada e le finestre allineate verticalmente e orizzontalmente. Cornici, modanature e dettagli di facciata sono generalmente di tipo classico, in stucco o pietra.

69.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Sono inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche volte conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità.

69.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Sono comunque ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche o l'adeguamento degli impianti, purché effettuate nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio.

69.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la conferma dell'impianto tipologico generale, ma ammettono anche variazioni nella distribuzione e nei collegamenti verticali delle parti comuni volti ad integrare eventuali frazionamenti e la realizzazione di sottotetti abitabili. Questi ultimi devono comunque essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente art. 42, commi 1 e 3. Sono inoltre ammesse modificazioni libere all'interno degli alloggi nonchè l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche generali degli edifici in questione, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa

unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. L'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici e di ascensori è ammesso nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8.

69.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, comprese le aperture esistenti, di cui vanno salvaguardati il numero, la posizione e le forme impiegate. Vanno inoltre conservate o ripristinate le finiture ad intonaco che sono quelle originariamente impiegate per gli edifici in questione, essendo esclusa la possibilità di rimuovere le superfici esistenti per mettere in evidenza in tutto o in parte tracce di sistemi costruttivi o apparecchiature murarie preesistenti. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori deve fare riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. Per i fronti secondari, prospettanti su vie accessorie e spazi e chiostrine interne, si consente di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite la riapertura di porte o finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali e dettagli costruttivi incongrui. Tali interventi devono comunque rispettare il disegno e l'organizzazione compositiva della facciata. Per i serramenti esterni, si prescrive l'impiego di infissi realizzati sulla base di modelli e proporzioni tradizionali (portoni a doppia anta, persiane esterne e finestre a doppio sportello), in conformità a quanto indicato al precedente art. 53, comma 5.

69.3 - La categoria di utilizzazione ammessa è *A1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4 e D.1*
A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, C.1.1, C4.*
Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 70 - Edilizia di tipologia incerta ottenuta per trasformazione di edifici più antichi

70.1 - Sono unità edilizie storiche derivate dall'accorpamento di unità minori o di edifici precedenti, il cui uso originario non è necessariamente residenziale. Questi edifici non sono oggi collocabili in una delle famiglie sopra descritte in quanto le trasformazioni verificatesi hanno fatto scomparire le individualità originarie. Essi mantengono comunque caratteri storici preponderanti, e sono organicamente integrati nel contesto storico di appartenenza. A parte alcuni casi particolari, tali edifici funzionano oggi come organismi plurifamiliari distribuiti in linea.

70.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia dei principali caratteri strutturali e architettonici e ad integrare le testimonianze storiche nell'attuale configurazione delle unità edilizie in questione così come esse risultano a seguito dalle trasformazioni e adattamenti verificatisi nel tempo. Sono inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche atte a conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità.

70.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Gli interventi devono ripettare la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e devono essere effettuate, in prevalenza, con l'impiego di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Sono ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo o per realizzare l'adeguamento o il rinnovo degli impianti, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Non è invece ammesso il ripristino di parti alterate o mancanti in considerazione dell' assenza di elementi di documentazione certa sull' assetto preesistente.

70.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la conferma dell'impianto generale, così come attualmente configurato, ma possono anche ammettere variazioni nella distribuzione e nei collegamenti verticali delle parti comuni volti a migliorare i collegamenti e ad integrare eventuali frazionamenti e sottotetti abitabili. Questi ultimi devono comunque essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente art. 42, commi 1 e 3. Nei casi di uso residenziale, sono ammesse modificazioni libere all'interno degli alloggi nonchè l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche generali degli edifici in questione, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. L'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici e di ascensori è sempre ammesso nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8.

70.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni comprese le aperture esistenti, di cui si vanno conservati il numero, la posizione e le forme esistenti. Devono anche essere conservate testimonianze architettoniche, archeologiche e stratificazioni murarie che rivestano un particolare interesse per documentare le vicissitudini costruttive e le fasi di trasformazione degli edifici su cui fossero eventualmente presenti. Per il trattamento delle superfici si applicano le norme comuni riportate nel precedente art. 53, a seconda che si tratti di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci ovvero da partiti murari a vista. Si prescrive infine la salvaguardia dei serramenti esterni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture realizzati sulla base di modelli e proporzioni tradizionali, sempre in conformità a quanto indicato al precedente art. 53, comma 5.

70.3 –Le categorie di utilizzazione ammesse e le relative modalità di applicazione sono le medesime di cui al precedente articolo 69.3.

SOTTOSEZIONE III – TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI DELL'AMPLIAMENTO DEI BORGHI (2)

Per i tipi edilizi dell'edilizia di base con preminenza di caratteri a schiera, in linea o di tipologia incerta vedi norme relative nella precedente Sottosezione II. Per i tipi edilizi moderni la disciplina è riportata nella successiva Sottosezione V.

Art. 71 - Ville urbane: Villa Guinigi e Villa Bottini

71.1 - Si tratta di due importanti edifici monumentali costruiti in tempi diversi e ispirati a modelli tipologici e stilistici differenti, ma accomunati dall'essere realizzati come "ville di città", ambedue circondate da giardini di dimensioni cospicue.

71.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo.

71.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia rigorosa di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego prevalente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini delle integrale salvaguardia dell'apparato strutturale, non sono ammesse la bucatura dei solai e l'apertura delle murature sia esterne che interne. La realizzazione di piccole bucature dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli impianti è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni devono comunque essere precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari).

71.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali e secondari ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e i giardini storici di pertinenza. Per la salvaguardia di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente art. 54, con la possibilità di ripristinare elementi eventualmente perduti, ma solo nei casi in cui esistano tracce certe o una documentazione completa dell'assetto preesistente, e sempre con l'uso di forme, strutture, materiali ed essenze vegetali simili a quelli originari. Saranno anche ammesse le possibilità di sostituire essenze vegetali e demolire elementi di ricovero e arredo esterno ritenuti incongrui o incompatibili con caratteristiche formali dei giardini stessi. L'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici e di accessi per i disabili è ammesso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8.

71.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano:

- nel caso di Villa Guinigi, il mantenimento dei materiali originari impiegati (prevalentemente mattoni), della forma e posizione delle aperture esistenti (bifore e trifore), e dei singoli elementi, incluse le aperture tamponate e gli ammanchi presenti sulle facciata, quali conci murari, mensole, fori, ecc. anche a mezzo di ripristini, integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali simili, nei casi in cui tali elementi risultino non recuperabili o alterati;
- nel caso di Villa Buonvisi, la salvaguardia dei materiali originari impiegati (pietra e intonaco), della forma e posizione delle aperture esistenti, dei singoli elementi decorativi (colonne, lesene, cornici in pietra, cornicioni, ecc.), e delle originarie coloriture a tinta di calce, anche a mezzo di ripristini, riprese e integrazioni, da effettuarsi con tecniche e materiali simili, nei casi in cui tali finiture risultino non recuperabili o mancanti.

In ambedue i casi, si fa divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze architettoniche e archeologiche presenti negli edifici e di ogni altro elemento significativo presente nei giardini storici, quali fontane, muri perimetrali, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, ecc. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente art. 53, distinguendo, ri-

spettivamente, gli interventi prescritti nel caso di Villa Guinigi (apparecchiature murarie a vista) e nel caso di Villa Buonvisi (superfici intonacate). In ambedue i casi si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture simili a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la salvaguardia e il mantenimento di volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati, ecc.

71.3 - La destinazione d'uso ammessa è *B4.1.* La destinazione naturale di ambedue gli edifici è quella museale, o altra di natura culturale appropriata, che renda fruibile l'involucro architettonico e il corredo delle finiture e delle opere d'arte in essi conservate e che assicuri la protezione dei rispettivi giardini storici, eventualmente attraverso il recupero, ove chiaramente documentato, del loro disegno antico.

Art. 72 - Palazzi con portico: Palazzo Froussard Sodini e Palazzo Matteucci

Art. 72.1 - Si tratta di due soli edifici--i Palazzi Froussard-Sodini e Matteucci in via Elisa n. 42/60—che presentano caratteristiche diverse da quelle generalmente riscontrate nei palazzi lucchesi perché derivati da modelli di ispirazione francese dell'inizio del XIX secolo. L'effetto urbanistico dell'insieme si basa infatti sulla continuità degli allineamenti e sul portico neoclassico corrente, che è l'elemento unificante del prospetto principale su strada, sottolineato dalla larga cornice marcapiano sovrastata da marcadavanzale e da due ordini sovrapposti di finestre rettangolari con cornice trabeata. Il prospetto è concluso da un alto cornicione di coronamento. Ambedue i palazzi sono corredati da giardini che si sviluppano lungo i fronti posteriori degli edifici.

Art. 72.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare il rispetto dei caratteri tipologici, il mantenimento degli elementi architettonici e delle decorazioni e il mantenimento dei rispettivi giardini. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo, nonché limitate modifiche volte ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione a fini residenziali e per altre utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali.

72.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia delle murature esterne ed interne, delle strutture del portico (pilastri e archi a sesto ribassato) e dei solai, volte, scale e coperture. Gli interventi devono rispettare la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti e devono essere effettuati con l'impiego prevalente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Sono ammesse la bucatura dei solai per l'adeguamento e il rinnovo degli impianti nonchè l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, sempre che esse non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

72.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani (magazzini e spazi commerciali, salone, sale, camera da pranzo, appartamenti privati, ecc.), i collegamenti verticali e orizzontali (androni, corridoi, scale, portici, loggiati, ecc.), gli annessi posteriori (rimesse, locali di servizio, ecc.) e i giardini di pertinenza. Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 55. In particolare, per il giardino di Palazzo Froussard-Sodini, di cui si conosce l'aspetto storico, si ha facoltà di ripristinare il disegno originario con la sostituzione di elementi ed essenze vegetali eventualmente ritenute incongrue. Sono inoltre ammessi per ambedue i palazzi:

- il ripristino degli spazi e dell'impianto distributivo generale nei casi in cui essi siano stati impropriamente alterati o frazionati;
- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 42, comma 5, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- la realizzazione di modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione residenziale degli edifici in questione, sempre che esse non ne compromettano l'integrità tipologica e gli apparati decorativi;

- la realizzazione di frazionamenti interni e sottotetti abitabili e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 1 e 3;
- l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici in conformità con le prescrizioni generali nel precedente art. 42, commi 7 e 8;
- l'inserimento di ascensori in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente punto 42.8.1.

72.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento dei fronti anteriori e posteriori, e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, parti in bugnato, ecc. Particolare attenzione deve essere data ai pilastri e alle arcate modanate del portico, agli stipiti e architravi delle finestre, e ai marcapiani e cornicione di coronamento, anche a mezzo di ripristini e integrazioni da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati. La salvaguardia delle superfici esterne comporta la pulitura e ripresa, ovvero, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi e deterioramenti, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La scelta dei colori deve fare riferimento alla gamma presente nella tradizione locale e, nella loro apposizione, si curerà la distinzione fra le superfici murarie di fondo e le membrature architettoniche. Si fa comunque espresso divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni e di quelli interni nei casi in cui essi rivestano un particolare pregio costruttivo e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture simili a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. In particolare, ove modificate, devono essere ripristinate le finestre a due ante con traverse e le persiane esterne. L'opera di salvaguardia va infine estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la salvaguardia e il mantenimento di volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc.

72.3 - Le categorie di utilizzazione ammesse comprendono le categorie *A1, B1.1, B1.2, B3.2, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.3, B4.2.4, B4.4 e D1*. L'uso residenziale ordinario A1 è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che tali frazionamenti non sconvolgano l'impianto distributivo originario degli edifici in questione. Sono in ogni caso esclusi il frazionamento degli spazi principali e la realizzazione di nuovi corpi scala sia a fini residenziali che per altri usi eventualmente consentiti.
Utilizzazioni commerciali *B2.1* sono ammesse limitatamente al piano terra. Ogni utilizzazione diversa da A1 è ammessa limitatamente ad attività pubbliche o private di natura appropriata e di qualità compatibile con il carattere monumentale degli edifici in questione. Altre attività o destinazioni non residenziali collocate diversamente da come stabilito dal presente articolo, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 73 - Case dei Borghi

73.1 - Questa famiglia tipologica raggruppa gli esempi di case a schiera diffusi nella zona dei Borghi e, in particolare, negli isolati di forma triangolare impostati lungo le direttrici di via della Zecca (lato orientale), via M. Rosi (ambo i lati) e via del Fosso (ambo i lati). Questi edifici a schiera hanno un'altezza di tre o quattro piani e sono caratterizzati dal notevole sviluppo in profondità, generalmente compreso fra i 15 e i 25 m., cui si aggiungono le aree scoperte di pertinenza, adibite a orto o giardino, che occupano la zona centrale degli isolati.

73.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Sono inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche volte conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili, il miglioramento delle condizioni di abitabilità e la valorizzazione degli spazi scoperti di pertinenza.

73.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Sono inoltre ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche o l'adeguamento e il rinnovo degli impianti.

73.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammettono anche variazioni nella distribuzione e nei collegamenti delle parti comuni volti ad integrare eventuali annessi posteriori, purché storicamente consolidati e realizzati in adiacenza dell'edificio principale. Sono inoltre ammessi:

- modificazioni libere all'interno degli alloggi;
- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 42, comma 5, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- la realizzazione di frazionamenti interni e sottotetti abitabili e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 1 e 3;
- l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8;
- l'inserimento di ascensori in conformità con le prescrizioni contenute nel precedente art. 42.8.1.

Per gli spazi scoperti di pertinenza, si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 54, in particolare per quel che riguarda il trattamento di annessi, tettoie e strutture precarie esterne.

73.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni, comprese le aperture esistenti, di cui si salvaguarderanno il numero, la posizione e le forme impiegate. Si manterranno inoltre le finiture ad intonaco che sono quelle originariamente impiegate per gli edifici in questione, essendo esclusa la possibilità di rimuovere le superfici esistenti per mettere in evidenza in tutto o in parte tracce di sistemi costruttivi o apparecchiature murarie preesistenti. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e terrà conto della necessità di integrare cromaticamente il prospetto in questione nel contesto di edilizia seriale in cui si inserisce. Per i fronti posteriori, si consentirà di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei prospetti, anche la riapertura di porte e finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali e dettagli costruttivi incongrui. Tali interventi devono comunque rispettare il disegno e l'organizzazione compositiva della facciata. Per i serramenti esterni, si prescrive l'impiego di infissi realizzati sulla base di modelli, colori e proporzioni tradizionali (portoni a doppia anta, persiane esterne e finestre a doppio sportello), in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 53, comma 5.

73.3 - Le categorie di utilizzazione ammesse comprendono l' uso residenziale ordinario *A1*, consentito sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare, sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che esse occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo originario.
A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B1.2.*. Le destinazioni *B1* potranno essere localizzate solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.
Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 74 - Edilizia di base derivata da ex-opifici

74.1 - Sono alcuni edifici che si attestano lungo via del Fosso e che presentano caratteri diversi dalle contigue Case dei borghi perché derivate da strutture originariamente adibite alla produzione ed essiccazione di tessuti. Tali edifici si avvalevano della presenza del canale che scorre lungo la strada. Essi sono caratterizzati da una forma planimetrica rettangolare, con il lato maggiore allineato lungo la strada, distribuzione in linea, altezza variabile fra i tre e i quattro, e presenza di stenditoi aperti al piano più alto destinati a "tiratoio dei panni". Sul retro le unità hanno ancora oggi delle aree di pertinenza esterne, parzialmente occupate nel corso del tempo da vari annessi (tettoie, locali di servizio, ricoveri, ecc). La documentazione di archivio testimonia che originariamente tali spazi aperti erano adibiti ad orti di gelso. Le facciate degli edifici in questione presentano caratteristiche simili a quelle dell'edilizia circostante.

74.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Sono inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche volte conseguire la piena utilizzazione degli

spazi disponibili, il miglioramento delle condizioni di abitabilità e la valorizzazione degli spazi scoperti di pertinenza.

74.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Sono inoltre ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche o l'adeguamento e il rinnovo degli impianti.

74.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la conferma dell'impianto tipologico generale, ma ammettono anche variazioni nella distribuzione e nei collegamenti verticali delle parti comuni volti ad integrare eventuali frazionamenti e annessi posteriori, purché questi ultimi siano storicamente consolidati e realizzati in adiacenza dell'edificio principale. È invece esclusa la realizzazione di sottotetti abitabili. Si ammettono infine:

- modificazioni libere all'interno degli alloggi;
- l'eliminazione delle aggiunte incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 42, comma 5, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- l'inserimento di impianti igienico-sanitari, tecnologici e ascensori in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8.

74.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni, comprese le aperture esistenti, di cui vanno mantenuti il numero, la posizione e le forme impiegate. Vanno anche salvaguardati gli stenditoi nelle forme esistenti in quanto essi costituiscono elementi di caratterizzazione dei prospetti in questione, essendo comunque vietata la loro trasformazione e chiusura a mezzo di verande sia fisse che mobili. Si devono inoltre mantenere le finiture ad intonaco che sono quelle originariamente impiegate per gli edifici in questione, essendo esclusa la possibilità di rimuovere le superfici esistenti per mettere in evidenza in tutto o in parte tracce di sistemi costruttivi o apparecchiature murarie preesistenti. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori deve fare riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e tener conto della necessità di integrare cromaticamente il prospetto in questione nel contesto di edilizia seriale in cui si inserisce. Per i fronti posteriori, si consente di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei prospetti, anche tramite la riapertura di porte o finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali e dettagli costruttivi incongrui. Tali interventi devono comunque rispettare il disegno e l'organizzazione compositiva della facciata. Per i serramenti esterni, si prescrive l'impiego di infissi realizzati sulla base di modelli, colori e proporzioni tradizionali (portoni a doppia anta, persiane esterne e finestre a doppio sportello), in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 53, comma 5.
Per gli *spazi scoperti di pertinenza*, si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 54, in particolare per quel che riguarda il trattamento di annessi, tettoie e strutture precarie esterne.

74.3 - La categoria di utilizzazione ammessa è *A1*.
A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, C.1.1* e *C4*.
Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

SOTTOSEZIONE IV – TIPI EDILIZI RESIDENZIALI DELLE ZONE DI LOTTIZZAZIONE (3)

Per i tipi edilizi dei palazzi monumentali e dell'edilizia di base con preminenza di caratteri a schiera e in linea, vedi norme relative nella precedente Sottosezione II. Per i tipi edilizi dei palazzetti d'impianto omogeneo vedi norme relative nella precedente Sottosezione III. Per i tipi edilizi moderni la disciplina è riportata nella successiva Sottosezione V.

Art. 75 - Schiere di lottizzazione a corpo semplice e doppio

75.1 - Questi edifici sono riscontrabili nelle aree di lottizzazione costruite fra il 1550 e il 1650 e, in particolare, nelle lottizzazioni di P.za della Cittadella (A3.1), via della Rosa (A3.3), Bastardo (A3.5), via di S. Nicolao e S. Gemma (A3.6) e di P.za S. Maria (A3.7). Gli edifici mantengono una sostanziale omogeneità sia tipologica che formale che si basa sulle dimensioni minime del lotto (6 x 12 m.) e delle sue aggregazioni. L'altezza è di tre o quattro piani più sottotetto e piano seminterrato. I prospetti sono sempre intonacati e caratterizzati da accesso rialzato su strada con scalette esterne, portoni arcuati, cornici marcapiano, finestre allineate e regolari, persiane esterne e infissi tradizionali in legno a doppio sportello. A seconda della profondità dell'isolato, sono riconoscibili le varianti (1) a corpo semplice, con affaccio principale su strada e affaccio secondario sul retro; e (2) a corpo doppio, caratterizzati da due edifici costruiti specularmente (*back to back*), con fronti principali su strada e fronti posteriori che si affacciano su chiostrini interni o spazi comuni di pertinenza.

75.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, nonché limitate modifiche volte ad assicurare la migliore utilizzazione degli edifici a fini residenziali.

75.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia delle murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Gli interventi devono rispettare la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e devono essere effettuati con l'impiego prevalente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Sono inoltre ammessi la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche o l'adeguamento e il rinnovo degli impianti, purché effettuate nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali simili o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

75.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza (chiostrini e pertinenze interne). Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano alle prescrizioni contenute nel precedente art. 54. Sono inoltre ammessi:

- il ripristino degli spazi e dell'impianto distributivo relativo alle parti comuni nei casi in cui essi siano stati impropriamente alterati o suddivisi;
- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 42, comma 5., anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- la realizzazione di modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione degli alloggi;
- la realizzazione di frazionamenti interni e sottotetti abitabili nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 1 e 3;
- l'inserimento impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8;
- l'inserimento di ascensori in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 42.8.1.

75.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento dei fronti esterni, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la l'organizzazione delle aperture esistenti (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali cornici in pietra, cornicioni, stipiti lavorati, parti in bugnato, inferriate, roste ecc., anche a mezzo di ripristini e integrazioni da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati. Limitate modifiche degli

elementi di facciata, comprendenti aperture, balconi, verande e sporti esistenti, saranno ammissibili sui prospetti afferenti spazi e chiostrini interni, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione degli alloggi e la qualità formale degli edifici in questione, anche tramite l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrui. Tali interventi devono comunque rispettare il disegno e l'organizzazione compositiva della facciata. La salvaguardia delle superfici esterne deve comportare la pulitura, ripresa e/o impiego, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi e deterioramenti, di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La scelta dei colori deve fare riferimento alla gamma presente nella tradizione locale e terrà conto della necessità di integrare cromaticamente il prospetto in questione nel contesto di edilizia seriale in cui si inserisce, in conformità alle prescrizioni contenute nel precedente art. 53. Si vieta di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Per i serramenti esterni, si prescrive l'impiego di infissi realizzati sulla base di modelli, colori e proporzioni tradizionali (portoni a doppia anta, persiane esterne e finestre a doppio sportello), in conformità con le prescrizioni generali contenute sempre nel precedente art. 53, comma 5.

75.3 - Le categorie di utilizzazione ammesse comprendono l' uso residenziale ordinario *A1*, consentito sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare, sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che esse occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo originario.
A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B1.2*. Le destinazioni *B1* potranno essere localizzate solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.
Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 76 - Edifici a schiera di tipo produttivo

76.1 - Questa categoria individua un ristretto numero di edifici che si attestano lungo il tratto sud di via del Fosso e che furono edificati agli inizi del XVII secolo nell'ambito della lottizzazione di via della Rosa (A3.3). Questi edifici sono documentati dalle fonti come case assegnate a famiglie di artigiani che utilizzavano l'acqua per le loro attività produttive. Presentano i caratteri tipici di case a schiera su lotto stretto e lungo, di altezza modesta, presenza di apertura per magazzino o bottega al piano terra ed elementi di facciata privi di particolari decorativi. Per il resto, gli edifici in questione presentano caratteristiche comuni all'edilizia a schiera circostante.

76.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Sono inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche volte a conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità, anche con l'eventuale ripristino di abitazioni unifamiliari.

76.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Sono inoltre ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche o l'adeguamento e il rinnovo degli impianti.

76.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammettono sia il ripristino della originaria configurazione unifamiliare che modificazioni libere all'interno degli alloggi. È anche ammessa, nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente art. 42, comma 3, la realizzazione di sottotetti abitabili. È inoltre ammessa l'eliminazione delle superfetazioni incongrue, in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 42, comma 5, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. Sono infine ammessi l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8.

76.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti, comprese le aperture esistenti, di cui si vanno conservati il numero, la posizione e le forme impiegate. Vanno anche conservate le finiture ad intonaco che sono quelle originariamente impiegate per gli edifici in questione, essendo esclusa la possibilità di rimuovere le superfici esistenti per mettere in evidenza in tutto o in parte tracce di

sistemi costruttivi o apparecchiature murarie preesistenti. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori deve fare riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e tener conto della necessità di integrare cromaticamente il prospetto in questione nel contesto complessivo in cui si inserisce. Per i serramenti esterni, si prescrive l'impiego di infissi, realizzati sulla base di modelli e proporzioni tradizionali (portoni a doppia anta, persiane esterne e finestre a doppio sportello), in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 53, comma 5.

76.3 - La categoria di utilizzazione ammessa è *A1*.
A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B2.1, B3.1, C.1.1* e *C4.* Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 77 - Edilizia di base costruita sui resti delle porte urbane

77.1 - Questi edifici sono riscontrabili in corrispondenza dei resti delle due porte urbane aperte lungo il settore orientale della cinta muraria medievale demolita all'inizio del sec. XVI (seconda cinta): P.ta di Borgo e P.ta S. Gervasio. Essi sono contigui agli edifici realizzati a seguito della lottizzazione di via di S. Nicolao e via di S. Gemma (A3.6). I fornici delle porte e le torri cilindriche situate al loro lato sono ancora ben individuati e chiaramente riconoscibili. Gli spazi interni alle torri e quelli situati sopra gli archi delle porte sono stati progressivamente trasformati in unità residenziali fortemente caratterizzate e non attribuibili ad alcuna delle categorie tipologiche riscontrate.

77.2 - Gli interventi devono assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sono inoltre ammessi il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, nonché limitate modificazioni volte ad integrare le testimonianze delle precedenti configurazioni architettoniche all'interno dell'attuale organizzazione distributiva, così come essa risulta a seguito dalle trasformazioni e adattamenti verificatisi nel tempo.

77.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di pilastri, arcate, nonché murature portanti interne ed esterne, solai, volte, scale e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego prevalente di materiali e tecniche di consolidamento tradizionali. Sono ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, o al fine di adeguare e rinnovare gli impianti, sempre che tali aperture non interferiscano con i resti delle porte urbane e con superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali analoghi o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

77.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche distributive degli edifici in questione e del loro processo storico di trasformazione e adattamento alla particolare configurazione delle porte, accertato anche sulla base della documentazione disponibile e di tracce e reperti visibili. Tali caratteristiche comprendono gli spazi principali degli alloggi e i collegamenti verticali e orizzontali. Sono comunque ammesse limitate modificazioni del sistema distributivo atte a migliorare l'utilizzazione interna degli alloggi, purché esse non alterino l'integrità dell'impianto architettonico e non disturbino eventuali testimonianze archeologiche. È inoltre ammessa l'installazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8.

77.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano la salvaguardia dei fronti esterni, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (prevalentemente pietra e mattoni) sia la forma e posizione delle aperture, sia i singoli elementi e ammanchi di facciata, anche a mezzo di riprese e integrazioni da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali nei casi in cui tali elementi risultino irreversibilimente deteriorati. È comunque vietata la rimozione e alterazione testimonianze architettoniche e archeologiche e delle stratificazioni murarie in elevato che rendono conto delle vicissitudini costruttive e delle fasi di trasformazione e alterazione del monumento e degli edifici residenziali ad esso afferenti. Per il trattamento delle superfici si applicano le norme comuni riportate nel precedente art. 53 e, in particolare, a quelle relative alle superfici murarie a vista. Si vieta pertanto di procedere a reintonacature selettive delle facciate che mettano in evidenza soltanto porzioni o aspetti particolari degli apparati murari esistenti. Si prescrive inoltre la salvaguardia dei serramenti esterni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione

con materiali e finiture simili a quelle originarie, in conformità con le prescrizioni generali contenute sempre nel precedente art. 53, comma 5. Vanno infine assicurati la salvaguardia e il mantenimento degli ambienti interni di particolare pregio costruttivo.

77.3 - La categoria di utilizzazione ammessa è *A1*.
A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2,* e *C4.*
Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 78 - Edifici di tipologia varia realizzati indipendentemente dalla lottizzazione

78.1 - Questa categoria raccoglie tutti gli edifici che furono costruiti indipendentemente dalle lottizzazioni e che pertanto non sono attribuibili ad alcuna delle categorie tipologiche riscontrate nell'ambito delle suddivisioni pianificate nel XVI secolo. In alcuni casi isolati, si tratta di edifici preesistenti alle lottizzazioni. Per il resto, si tratta di edifici storici minori, costruiti successivamente alle fasi di lottizzazione. Pur rispettando gli allineamenti stradali, essi hanno forme e consistenze edilizie molto varie che riflettono un processo graduale di edificazione "da riempimento" degli isolati di lottizzazione.

78.2 - Gli interventi devono assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali e delle caratteristiche tipologiche, nonchè il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Gli interventi devono inoltre integrare le testimonianze storiche nell'attuale configurazione delle unità edilizie in questione così come esse risultano a seguito dalle trasformazioni e adattamenti verificatisi nel tempo. Sono inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche volte conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità.

78.2.1 - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Gli interventi devono rispettare la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e devono essere effettuati con l'impiego prevalente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Sono ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo, o al fine di adeguare e rinnovare gli impianti, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio.

78.2.2 - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la conferma dell'impianto generale, così come attualmente configurato, ma ammettono anche variazioni nella distribuzione e nei collegamenti verticali delle parti comuni volti a migliorare i collegamenti e ad integrare eventuali frazionamenti e sottotetti abitabili, ambedue consentiti in conformità con quanto indicato al precedente art. 42, commi 1 e 3 nei casi di uso residenziale. Sono ammesse modificazioni libere all'interno degli alloggi. È inoltre ammessa l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche generali degli edifici in questione, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. L'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici e di ascensori è ammesso nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8.

78.2.3 - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni comprese le aperture esistenti, di cui vanno conservati il numero, la posizione e le forme esistenti. Vanno anche conservate testimonianze architettoniche, archeologiche e stratificazioni murarie che rivestano un particolare interesse per documentare le vicissitudini costruttive e le fasi di trasformazione degli edifici su cui fossero eventualmente presenti. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente art. 53 a seconda che si tratti di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci ovvero da partiti murari a vista. Si prescrive infine la salvaguardia dei serramenti esterni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture realizzati sulla base di modelli e proporzioni tradizionali, in conformità con le prescrizioni generali contenute sempre nel precedente art. 53, comma 5.

78.3 - La categoria di utilizzazione ammessa è *A1*.
A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B2.1, B3.1, C.1.1* e *C4.* Altre attività o destinazioni

non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

SOTTOSEZIONE V – EDIFICI MODERNI

Sono gli edifici moderni edificati dopo il 1863 che si riconoscono all'interno di ciascuna delle zone urbane elencate al precedente art. 51.2. Essi non hanno nel loro insieme un carattere omogeneo, essendo stati costruiti in tempi e con modalità costruttive e caratteri edilizi fra loro molto diversi. Ai fini della presente normativa, e a seconda della loro congruenza o meno con l'edificato antico, gli edifici moderni sono suddivisi nelle categorie di cui ai successivi articoli 79, 80 e 81.

Art. 79 - Edifici moderni con caratteri conformi all'edificato tradizionale (A)

79.1 - Questa categoria raggruppa gli edifici che presentano caratteri di congruenza con l'edificato tradizionale e che sono individuabili sia su sedime antico, a seguito della ristrutturazione o demolizione di edifici più antichi, sia su aree che risultavano libere prima della loro costruzione.
A seconda delle rispettive categorie di utilizzazione, gli edifici moderni appartenenti a questo gruppo, sono stati ulteriormente suddivisi in edifici residenziali destinati ad abitazione (Ar), edifici speciali, generalmente a carattere pubblico (As), e edifici non-residenziali, comprendenti opifici e depositi (Anr).

79.2 - La modalità d'intervento prescritta è finalizzata al recupero dell'edificio, anche mediante la riparazione e il ripristino degli elementi deteriorati, e gli eventuali adeguamenti dell'organismo agli usi moderni mediante limitate alterazioni distributive, sempre che essi siano compatibili con l'organizzazione complessiva dell' unità edilizia e non comportino un aumento dei volumi esistenti. In particolare si prescrivono:
- il mantenimento degli allineamenti e degli elementi strutturali esterni e interni, senza la modifica delle quote di imposta e di colmo del tetto e con il ripristino del manto di copertura originale e degli aggetti di gronda ove mancanti o incompleti;
- la salvaguardia delle principali caratteristiche planimetriche e distributive, comprendenti i collegamenti verticali e orizzontali e gli spazi scoperti di pertinenza;
- la salvaguardia integrale dei fronti esterni, salvaguardando la loro organizzazione generale, i materiali impiegati, le aperture esistenti e gli eventuali elementi decorativi, anche a mezzo di ripristini nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati;
- la salvaguardia degli ambienti interni, assicurando il loro mantenimento nei casi in cui essi presentino elementi decorativi di particolare pregio quali stucchi, affreschi, pavimenti in marmo, ecc.
- la salvaguardia dei giardini, ove presenti, incluse le essenze vegetali, gli alberi di pregio, il disegno dell'area verde e gli elementi architettonici e di arredo esterni;
- l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento.

Sono inoltre consentite le seguenti operazioni:
- la sostituzione o ricostruzione integrale o parziale degli elementi strutturali interni (murature portanti, solai, volte e scale) nei casi in cui essi non siano recuperabili o siano andati distrutti, anche con materiali e finiture diverse da quelle originali, ma senza modifiche di posizione e quota e con strutture aventi gli stessi requisiti e lo stesso comportamento statico di quelli preesistenti;
- la realizzazione di sottotetti abitabili in conformità con quanto indicato al precedente art. 42, comma 3;
- la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo, o al fine di adeguare e rinnovare gli impianti, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio;
- la modifica degli impianti distributivi originari, qualora questi siano stati palesemente alterati o frazionati, ma sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali dell'edificio;
- l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti e delle norme di sicurezza vigenti e senza modificare i fronti esterni, anche nei casi in cui tale inserimento comporti l'eventuale limitata modifica dell' impianto distributivo originario;
- l'inserimento di ascensori e, nel caso di edifici destinati al pubblico (As), di uscite di sicurezza accessorie, anche con corpi scala esterni, e di accessi per i disabili, chiaramente differenziati per forma e materiali dall'edificio in questione;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e elementi di tamponamento verticali nonché di nuove aperture compatibili con la geometria dell'impianto strutturale, ma solo limitatamente ai casi di edifici non residen-

ziali (Anr) che abbiano carattere di opificio o deposito, a parità di volumi, anche se producono un aumento delle superfici utili.

Art. 79.3 - Per gli edifici moderni a carattere residenziale (Ar), le categorie di utilizzazione ammesse sono: *A1, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, C.1.1* e *C4.*
Per gli edifici moderni speciali (As) e moderni a carattere non residenziale (Anr), le categorie di utilizzazione ammessa sono: *A1, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4 C.1.1, C4* e *D1.*
Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 80 - Edifici moderni di saturazione (B)

80.1 - Questa categoria raggruppa gli edifici che presentano caratteri di difformità con l'edificato tradizionale e che sono individuabili su aree che risultavano libere prima della loro costruzione.
A seconda delle rispettive categorie di utilizzazione, gli edifici moderni appartenenti a questo gruppo, sono stati ulteriormente suddivisi in edifici residenziali destinati ad abitazione (Br), edifici speciali, generalmente a carattere pubblico (Bs), e edifici non-residenziali, comprendenti opifici e depositi (Bnr). E' ammessa la parziale alterazione del sedime edificato, senza incrementi di volume.

80.2 - Oltre agli interventi di manutenzione, sempre ammessi per gli edifici appartenenti a questo gruppo, la modalità d'intervento prescritta consente di trasformare sia internamente che esternamente gli edifici in questione ai fini di un migliore inserimento nel contesto storico circostante. In particolare si prescrivono:
- il mantenimento dei volumi complessivi, della quota di colmo del tetto e del sedime esistenti;
- il mantenimento di eventuali elementi storici superstiti all'interno dell'unità edilizia;
- il trattamento di prospetti e aperture esterne con l'uso di forme e proporzioni compatibili con il contesto storico circostante e con le caratteristiche architettoniche del fabbricato;
- il mantenimento o il ripristino degli spazi liberi esistenti, compresi orti, giardini e altre aree inedificate di pertinenza.

Sono consentite le seguenti operazioni:
- la sostituzione integrale o parziale degli elementi strutturali interni anche con materiali e finiture diverse da quelle originali;
- la modifica degli impianti distributivi originari;
- l'inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti;
- l'inserimento di ascensori e, nel caso di edifici destinati al pubblico (Bs), di uscite di sicurezza accessorie e di accessi per i disabili;
- la realizzazione di sottotetti abitabili in conformità con quanto indicato al precedente art. 42, comma 3;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e di elementi di tamponamento verticali, a parità di volumi, anche se producono un aumento delle superfici utili;
- l' accorpamento di eventuali volumi costituiti da corpi accessori non residenziali e da superfetazioni comprese entro il lotto di pertinenza;
- la realizzazione di garages al piano terra o in soluzione interrata.

80.3 - Per le categorie di utilizzazione, valgono le indicazioni di cui al precedente articolo relativo agli edifici moderni con caratteri conformi all'edificato tradizionale.

Art. 81 - Edifici moderni con caratteri difformi dall'edificato tradizionale (C)

81.3 - Questa categoria raggruppa gli edifici moderni costruiti su un sedime antico che presentano caratteri di difformità con gli edifici storici circostanti. In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici antichi alterati in modo irreversibile e/o quelli costruiti ex-novo a partire dal 1920 a seguito della demolizione di edifici più antichi.
A seconda delle rispettive categorie di utilizzazione, gli edifici moderni appartenenti a questo gruppo, sono stati ulteriormente suddivisi in edifici residenziali destinati ad abitazione (Cr), edifici speciali, generalmente a carattere pubblico (Cs), e edifici non-residenziali, comprendenti opifici e depositi (Cnr).

81.2 - Per tali edifici, le modalità d'intervento prescritte, da scegliere in alternativa, sono:
- ristrutturazione , da condursi con l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel contesto storico circostante;
- la riedificazione dell'edificio sulla base del sedime storico accertabile e della documentazione disponibile.

81.2.1 - Nei casi di ristrutturazione devono essere mantenuti gli elementi edilizi superstiti di valore storico. Fermi restando tali elementi, l'intervento consente la parziale alterazione del sedime edificato, senza incrementi di volume, e inoltre:

- le modifiche distributive e strutturali necessarie;
- le modifiche dell'assetto di facciata
- la realizzazione di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti;
- l'installazione di ascensori, di uscite di sicurezza accessorie e di accessi per i disabili;
- la realizzazione di garages e spazi aggiuntivi di servizio, anche al piano interrato.

81.2.2 - Nei casi di riedificazione, gli interventi devono rispettare le seguenti condizioni:

- il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale, anche quando ciò comporti una variazione rispetto al sedime occupato dall'edificio moderno oggetto di demolizione;
- il ripristino degli spazi liberi (orti, giardini, corti, ecc.) esistenti in epoca storica in tutti i casi in cui essi siano riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile;
- l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali.

81.3 - Per gli edifici moderni a carattere residenziale (Cr), le categorie di utilizzazione ammesse sono: *A1, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.4, B4.6, B6.1, C.1.1* e *C4* .
Per gli edifici moderni speciali (Cs) e moderni a carattere non residenziale (Cnr), le categorie di utilizzazione ammessa sono: *A1, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B45.6, B6.1, B7.1, B7.2, C.1.1, C4* e *D1.*
Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

SEZIONE III – DESTINAZIONI D'USO

Art. 82 - Categorie di utilizzazione ammissibili

Le norme di cui alla precedente Sezione definiscono per ciascuna famiglia tipologica le categorie di utilizzazione ammissibili, secondo le definizioni degli usi riportata nel Titolo II.

Art. 83 - Categorie di utilizzazione non ammissibili

Sono da considerarsi inammissibili tutte le categorie di utilizzazione non espressamente consentite ai precedenti articoli per le diverse categorie tipologiche.

Fatte salve le utilizzazioni legittimamente in atto alla data di adozione delle presenti norme, nella zona a maggior concentrazione commerciale, per gli edifici che prospettino o abbiano comunque un lato lungo le seguenti vie e piazze: via San Paolino, via Vittorio Veneto, via Beccheria, via Roma, via Santa Croce, via Santa Lucia, via Buia, vicolo San Carlo, via Fillungo, via Calderia, via e piazza 61 dell'Anfiteatro, via del Battistero, Chiasso Barletti, via San Giorgio, p.za Napoleone, p.za San Michele, p.za San Giusto, piazzetta dell'Arancio, p.za dell'Anfiteatro, p.za degli Scalpellini, via Cenami, sono esclusi esercizi commerciali *B2.1*, pubblici esercizi *B3* o esercizi artigianali di servizio *C4* che abbiano una dimensione uguale o inferiore ai 50 mq.

Fatte salve le utilizzazioni legittimamente in atto alla data di adozione delle presenti norme, nella zona ~~A~~ 1del centro storico non sono ammesse ulteriori utilizzazione per banche ed istituti di credito *B.1.2* ~~*B2.1*~~.

SEZIONE IV - AMBITI SPECIALI

Art. 84 - Isolato della Cittadella e complesso della Manifattura Tabacchi

84.1 - Obiettivo dell'intervento è la riconversione per funzioni urbane diverse dell'edificio utilizzato prospettante Piazzale Verdi e Piazza della Cittadella, attualmente in uso alla Manifattura Tabacchi, una volta che tale destinazione è cessata in seguito al trasferimento dell'attività. Tale disciplina si applica a partire dalla cessazione e trasferimento dell'attività stessa.

84.2 - L'intervento è subordinato alla predisposizione di idoneo Programma complesso (di cui articolo 74 L.R. 1/2005) integrante il P.I.U.S.S.. (Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile approvato dal C.C. con Deliberazione n° 22 del 27/02/2009, ~~Piano attuativo~~ ~~da applicarsi sulla base della presente Scheda di progetto. L'intervento comporta~~:

- ~~la ricostituzione dell'isolato di via della Cittadella demolito negli anni '50 con la realizzazione di unità edilizie distribuite 'a schiera'. Il Piano attuativo deve rispettare gli allineamenti planimetrici individuati nella Scheda grafica allegata nonché, relativamente agli edifici di nuova edificazione, i parametri edificatori di seguito riportati;~~

- ~~il recupero dell'edificio principale della Manifattura, mediante un intervento di natura conservativa da condursi secondo la disciplina ai sensi del precedente art. 41.~~

~~Inoltre, l'intervento prevede:~~

1. ~~la riapertura del passaggio pedonale che collegava l'area di Piazzale Verdi con l'attuale Via dei Tabacchi;~~

2. ~~la liberazione dello spazio cortilato occidentale dalle superfetazioni aggiunte in epoca moderna in conseguenza dell'uso produttivo;~~

3. ~~l'eliminazione delle superfetazioni aggiunte verso il Piazzale Verdi e la ricostituzione della cortina edilizia di chiusura;~~

4. ~~la ricostituzione di una parte della cortina edilizia fronteggiante Piazzale Verdi. L'intervento attua il ripristino parziale di tutte quelle parti che hanno subito manomissioni, tali da rendere impossibile il ricorso ad interventi conservativi, oltreché alla ristrutturazione parziale di tutte quelle parti aggiunte in epoca moderna non soggette a demolizione, al fine di assicurare il loro migliore inserimento con le parti antiche. Qualora la documentazione analitica a corredo del piano attuativo dimostrasse che l'insieme degli elementi da conservare fosse perduto in tutto o in buona parte, si può ricorrere alla ricostruzione testuale delle strutture, estesa a tutta o alla maggior parte dell'edificio. Per far questo occorre la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa così la guida vincolante per la sua ricostruzione. Le norme di cui al precedente Titolo II, si applicano per analogia a tale intervento ricostruttivo, con l'obiettivo di prolungare la vita dell'edificio e di contenere le sue modificazioni entro il margine consentito dal suo impianto originario, ivi comprese le sue trasformazioni organiche verificatesi in età antica.~~

5. ~~la demolizione parziale del corpo meridionale della Manifattura situato maggiormente a ridosso delle mura urbane, con la rettifica del sedime edificato in modo tale da consentire un collegamento stradale fra la zona di Piazzale Verdi e Porta S. Pietro e la liberazione e isolamento della casermetta di S. Paolino, che risulta oggi impropriamente utilizzata come passaggio veicolare. Il sedime della parte da riedificare segue i limiti e gli allineamenti indicati nella Scheda grafica allegata.~~

6. ~~la creazione di idonee sistemazioni a terra nell'area liberata ai piedi delle Mura, a verde e a parcheggio.~~

~~**84.3** - Le schiere di Piazza della Cittadella devono essere orientate in direzione nord-sud con 3 piani fuori terra ed un'altezza massima di 10,5 metri. Esse devono mantenere l'allineamento esterno dell'isolato così come individuato nella Scheda grafica allegata. I giardini adiacenti sono dimensionati di conseguenza.~~

~~La ricostituzione parziale della cortina edilizia dell'isolato più antico della Manifattura deve mantenere l'altezza di gronda e di colmo del tetto pari a quelle della parte di cortina originaria esistente (rispettivamente circa m. 29,6 e m. 31,2). L'edificio può avere 4 piani fuori terra.~~
~~L'edificio di cui al punto 5) del precedente paragrafo deve avere 4 piani fuori terra e deve aderire al sedime individuato nella Scheda grafica allegata. È inoltre consentito individuare un cavedio o cortile di ridotte dimensioni da collocarsi in posizione centrale, al fine di agevolare la distribuzione e gli affacci dei locali interni.~~
~~Gli altri dati edilizi e urbanistici sono specificati all'interno del Piano attuativo.~~

~~**84.4** – Gli edifici da riedificare hanno la possibilità di individuare superfici ad un solo livello interrato, che non emerga oltre 80 cm. dal piano di campagna. Il progetto seguirà lo schema definito negli elaborati grafici allegati, nel rispetto delle norme generali previste per la zona del Centro storico. Pavimentazioni, arredi, sistemazioni stradali e passaggi pedonali pubblici sono da realizzarsi con materiali locali e secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri dell'ambiente storico circostante; la nuova piantumazione è da effettuarsi con specie arboree autoctone. Ogni ripristino o nuova costruzione è realizzata con l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali.~~

84.5 - Parcheggi pubblici e privati sono realizzabili in superficie, fuori terra o in sottosuolo.

84.6 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.1, B4.3.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.5.1, B4.6, B6.1, B7.1, B7.2, C4, D1.*
Le funzioni non residenziali possono essere individuate nella misura massima del 50% della Su complessiva.
Le funzioni di cui al gruppo B4 (servizi) devono essere individuate nella misura minima del 20% della Su complessiva.
Gli edifici ricostruiti in Piazza Cittadella potranno avere destinazioni non residenziali al solo piano terra.

84.7 – Nelle more di approvazione del Programma complesso sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79 comma 2 lettera a), b), c) ed e) della L.R.1/2005.

Art. 85 - Edificio del Genio Civile e giardino di Villa Guinigi

85.1 - Obiettivo dell'intervento è la riconversione per funzioni urbane diverse dell'edificio del Genio Civile in via della Quarquonia. L'intervento è subordinato alla predisposizione di idoneo Piano attuativo, da applicarsi sulla base della presente Scheda di progetto.

85.2 - L'intervento deve comportare:
- la demolizione dell'edificio di origine moderna del Genio Civile;
- la ricostituzione parziale dell'ingombro planimetrico e volumetrico dell' antico edificio del Monastero di S. Chiara, oggi demolito, ma la cui antica giacitura e organizzazione è tutt'ora pienamente desumibile dagli antichi documenti catastali;
- l'ampliamento del giardino di Villa Guinigi per migliorare la sua utilizzazione museale. L' ampliamento si attua inglobando all'attuale giardino l'area scoperta confinante con il muro perimetrale a sud della villa e demolendo le strutture presenti su tale area, in larga parte costituite da tettoie precarie destinate a parcheggio.

85.3 - Come indicato nell'allegata Scheda grafica, il nuovo edificio è allineato su Via di Santa Chiara con quattro piani fuori terra e un'altezza pari a 14 metri. Il corpo ad esso perpendicolare ha due piani fuori terra e un'altezza pari a 7 metri. Entrambi i corpi devono contenere un portico di passo libero di altezza non inferiore a m. 3,5 localizzato nella posizione individuata nella Scheda grafica allegata. Tale portico si chiude sui due restanti lati senza essere incorporato in alcun corpo di fabbrica. I rimanenti dati edilizi e urbanistici sono specificati all'interno del Piano attuativo.

85.4 - Gli edifici da riedificare possono contenere superfici ad un solo livello interrato, che non emerga oltre 80 cm. al di sopra del piano di campagna. Gli accessi carrabili e di servizio del complesso sono realizzati su via della Quarquonia.
Il progetto segue lo schema definito negli elaborati grafici allegati, nel rispetto delle norme generali previste per la zona del Centro storico. Pavimentazioni, arredi, sistemazioni stradali e passaggi pedonali pubblici da realiz-

zarsi con materiali locali e secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri dell'ambiente storico circostante; la nuova piantumazione è da effettuarsi con specie arboree autoctone. Ogni nuova costruzione è realizzata con l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali.

85.5 - I parcheggi pubblici e privati sono da realizzarsi nel sottosuolo.

85.6 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *D1, B1.1, B.1.2, B2.1, B3.1, B3.2, C4.*

Art. 86 - Edificio delle Carceri

86.1 - Obiettivo dell'intervento è la riconversione per funzioni urbane diverse dell'edificio attualmente adibito a carcere, una volta che tale destinazione è cessata in seguito al trasferimento dell'attività. La disciplina sotto riportata si applica a partire dal trasferimento dell'attività stessa. L'intervento è subordinato alla predisposizione di idoneo Piano attuativo, da applicarsi sulla base della presente Scheda di progetto.

86.2 - Il Piano attuativo individua:
- quali parti del complesso risultano in condizioni di alterazione lievi o compatibili con la natura dell'edificio, tali da consentire il ricorso alla modalità d'intervento di natura conservativa;
- quali parti dell'edificio risultano in condizioni di alterazione significative e/o irreversibili, tali da non consentire di procedere mediante interventi conservativi, e per le quali si dovrà procedere, a seconda delle convenienze generali del progetto, ad un intervento di ulteriore ristrutturazione, demolizione senza ricostruzione, e ripristino filologico, tipologico o volumetrico;
- le forme di intervento da prevedersi per gli spazi scoperti di pertinenza, secondo opportuni criteri di sistemazione e utilizzazione pubblica.

86.3 - I dati edilizi e urbanistici sono specificati all'interno del Piano attuativo.

86.4 - Il progetto deve essere redatto nel rispetto delle norme generali previste per la zona del Centro storico. Pavimentazioni, arredi, sistemazioni stradali e passaggi pedonali pubblici da realizzarsi con materiali locali e secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri dell'ambiente storico circostante; la nuova piantumazione è da effettuarsi con specie arboree autoctone. Ogni ripristino o nuova costruzione è realizzata con l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali.
I parcheggi pubblici e privati a seconda delle utilizzazioni scelte, sono da realizzarsi nel sottosuolo.

86.5 - Sono ammesse le seguenti destinazioni: *A1, A3, A4, B1, B2.1, B2.2, B3.1, B3.2, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.3.1, B4.5.1, B4.5.2, B4.6, B4.7.1, D1.*

Art. 87 - Ex Cartiera Pasquini

87.1 - Obiettivo dell'intervento è la riconversione per funzioni urbane ~~alberghiere~~ dei due edifici dell'ex-Cartiera Pasquini. ~~con la demolizione del corpo edilizio incongruo lungo le Mura urbane e il ripristino della viabilità di collegamento fra via Buiamonti e piazza Varanini~~. L'intervento è subordinato al rispetto delle indicazioni contenute nella presente Scheda di progetto.

87.2 - L'intervento comporta:
- opere di carattere conservativo per tutte le parti del complesso oggetto di notifica ai sensi della L. 1089/39 e comunque in condizione di alterazione lieve o compatibile con la natura storica del complesso in questione;
- opere di ristrutturazione edilizia per tutte le parti del complesso che risultano in condizioni di alterazione significative e/o irreversibili, tali da non consentire di procedere mediante interventi di conservazione;
- ~~la realizzazione di un corpo tecnico di collegamento pensile fra i fabbricati esistenti;~~
- la demolizione dei volumi incongrui addossati ai fabbricati esistenti lungo il prospetto delle Mura urbane. Il recupero dei volumi demoliti è consentito all'interno delle parti del complesso oggetto di ristrutturazione;

~~- la realizzazione della viabilità di collegamento fra via Buiamonti e piazza Varanini, unitamente al mantenimento di un passaggio pedonale fra i due edifici del complesso.~~

87.3 – I parametri urbanistici ed edilizi non possono superare i valori esistenti.

87.4 - Si applicano le norme generali previste per la zona del Centro Storico.

87.4.1 - La ristrutturazione urbanistica e edilizia del complesso, e in particolare il suo prospetto lungo le Mura urbane, è realizzata in modo da giungere a soluzioni unitarie ed armoniche con le parti storiche degli edifici e con l'ambiente circostante.
I ripristini e i corpi tecnici aggiunti sono da realizzarsi in modo da rendere percepibili le differenze rispetto agli edifici antichi restaurati, sia attraverso le scelte dei materiali che attraverso altri accorgimenti di natura costruttiva e progettuale.

87.4.2 - Le pavimentazioni, arredi, parcheggi esterni, sistemazioni e passaggi pedonali sono da realizzarsi con materiali locali e secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri dell'ambiente storico circostante.
La nuova piantumazione è da effettuarsi con specie arboree autoctone.

87.5 - É ammessa categoria di utilizzazione alberghiera e ricettiva con i servizi ad essa connessi (*D1*), nonchè quella residenziale A1, A3 e A4, con esclusione del piano terra per il quale sono ammesse le destinazioni commerciali e direzionali B1.1 e B2.1.

Art. 88 - Complesso delle ex Caserme Lorenzini e Garibaldi

88.1 - Obiettivo dell'intervento è la riconversione per funzioni urbane diverse delle ex Caserme Lorenzini e Garibaldi, in parte già acquisite dall'Amministrazione e in parte in via di dismissione da parte del demanio.

88.2 - Per quanto riguarda la Caserma Lorenzini, ~~sulla base della presente scheda di progetto l'intervento~~, l'intervento è subordinato alla predisposizione di idoneo Programma complesso (di cui articolo 74 L.R. 1/2005) integrante il P.I.U.S.S.. (Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile approvato dal C.C. con Deliberazione n° 22 del 27/02/2009, che comporta:

- il *recupero* delle ex scuderie borboniche, che conservano la struttura dei caratteri architettonici e stilistici propri dell'epoca di realizzazione. L'intervento deve assicurare la salvaguardia di tali elementi originari e le modifiche interne necessarie all'adeguamento funzionale degli edifici anche mediante la realizzazione di soppalchi.
- il *recupero* dei fabbricati a corte costruiti sull'antico Convento di S. Romano, di cui si conservano in parte i caratteri architettonici e stilistici originari. Il progetto stabilisce le prescrizioni relative alle parti da conservare, le prescrizioni relative alle parti significativamente alterate, le modifiche necessarie a consentire una diversa distribuzione interna degli ambienti e le indicazioni relative alla realizzazione del parcheggio e al trattamento degli spazi scoperti;
- il *recupero* dell'edificio dell' ex Teatrino, la salvaguardia degli elementi originari nonchè le trasformazioni interne consentite. L'intervento comporta anche la riattivazione del passaggio pedonale un tempo esistente sul fianco laterale ovest.

88.3 - Per quanto riguarda la Caserma Garibaldi (Comparto B), l'intervento comporta:

- il *recupero* dell'antico magazzino dei grani. Il piano stabilisce le prescrizioni relative alle parti da conservare, le prescrizioni relative alle parti significativamente alterate, le modifiche necessarie a consentire una diversa distribuzione interna degli ambienti; l'intervento deve garantire la riapertura delle logge poste sulla testata orientale del fabbricato e la riorganizzazione del cortile interno;
- gli *interventi di ricostruzione* degli altri manufatti nei limiti delle attuali sagome volumetriche, con la realizzazione di un nuovo parcheggio interrato e la riorganizzazione della corte pedonale interna per gli annessi militari di più recente costruzione.

~~**88.4** - Il progetto deve essere redatto nel rispetto dello studio di fattibilità e del programma d'intervento approvati con delibera C.C. n° 123 del 20/07/2001 e nel rispetto delle norme generali previste per la zona del Centro Storico principale. Le nuove costruzioni vanno realizzate con l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e~~

~~progettuali. Pavimentazioni, arredi, sistemazioni e passaggi pedonali pubblici da realizzarsi con materiali locali e secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri dell'ambiente storico circostante; la nuova piantumazione è da effettuarsi con specie arboree autoctone.~~

88.5 - Per l' Ex caserma Lorenzini sono ammesse le seguenti destinazioni: *A1, B1, B4.1.2, B4.~~1.3, B4.1.4, B4.2.3, B4.2.4, B4.5, B4.6.~~*
Per l' Ex caserma Garibaldi è ammessa la categoria di utilizzazione alberghiera e ricettiva con i servizi ad essa connessi (*D1*).

88.6 – Per l' Ex caserma Lorenzini nelle more di approvazione del Piano complesso sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79 comma 2 lettera a), b), c) ed e) della L.R.1/2005.

Art. 89 - Ex Caserma Mazzini

89.1 - Obiettivo dell'intervento è la riconversione per funzioni urbane diverse della ex Caserma Mazzini già acquisita dall'Amministrazione.

89.2 - L'intervento comporta:
- la ristrutturazione edilizia della ex sede del Comando della caserma posta a nord dell'ambito in questione edificio, privo di particolari valori architettonici e storici che è già stato oggetto di consistenti trasformazioni interne. In particolare, l'intervento consiste nell'inserimento di nuovi orizzontamenti, collegamenti verticali, riconfigurazione dei prospetti e la completa modifica dell'organizzazione interna;
- il recupero degli edifici dell'ex Caserma militare di cavalleria posti ad ovest dell'ambito in questione che conservano alcuni fra i caratteri architettonici e stilistici dell'originario convento di S. Francesco. L'intervento deve assicurare la salvaguardia di tali elementi originari e le modifiche interne necessarie all'adeguamento funzionale degli edifici anche mediante la realizzazione di soppalchi;
- la ristrutturazione edilizia dell'edificio della Cavallerizza, risalente agli anni '30 del secolo scorso e in buono stato di conservazione. L'intervento, garantisce il mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi originari, l'inserimento di nuovi orizzontamenti e collegamenti verticali e prevede la completa modifica dell'organizzazione interna;
- la ristrutturazione edilizia degli altri edifici negli spazi scoperti del cortile centrale: le ex Scuderie, l'ex Deposito e Tettoia, edificati nel periodo compreso fra il primo '900 e gli scorsi decenni, tutti in cattivo stato di conservazione e privi di valore architettonico. L'intervento prevede la demolizione di tali edifici e la loro ricostruzione a parità di volumi su sedime diverso da quello esistente.

L'intervento prevede infine la realizzazione di parcheggi interrati, il mantenimento dell' ingresso pedonale al fabbricato su via dei Bacchettoni e la realizzazione di un nuovo ingresso e di una nuova uscita carrabile sulla stessa via, intervento individuato anche nella tavola generale di sistemazione degli spazi aperti. Ulteriori ingressi, solo pedonali, sono previsti immediatamente ad est della Chiesa di S. Francesco e su via del Fosso.

89.3 - Il progetto deve essere redatto nel rispetto dello studio di fattibilità e del programma d'intervento approvati con delibera C.C. n° 122 del 20/07/2001 e segue lo schema definito negli elaborati grafici allegati, nel rispetto delle norme generali previste per la zona del Centro Storico principale. Ripristini e nuove costruzioni vanno realizzate con l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali. Pavimentazioni, arredi, sistemazioni e passaggi pedonali pubblici da realizzarsi con materiali locali e secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri dell'ambiente storico circostante; la nuova piantumazione è da effettuarsi con specie arboree autoctone.

89.4 - Sono ammesse le seguenti destinazioni: *A1, A3, A4, B1, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.1.6 B4.2.3, B4.2.4, B4.5, B4.6, B6 ,B7, D1*. La destinazione B1 è ammessa anche nell'UMI 4.C mentre, le destinazioni B4.6 e B7 sono ammesse nell'UMI 3 e nell'UMI 4.C, così come individuati nello studio di fattibilità citato al precedente comma.

Art. 90 - Mercato del Carmine

90.1 - Obiettivo dell'intervento è la ristrutturazione e riqualificazione funzionale dell'ex Mercato del Carmine. L'intervento è subordinato alla predisposizione di un idoneo progetto. ~~di opera pubblica~~ di recupero.

90.2 - Il progetto deve garantire il mantenimento delle strutture portanti, dei volumi complessivi e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, la salvaguardia dei caratteri tipologici e distributivi del complesso, dei fronti esterni e dei principali elementi architettonici e decorativi esistenti, sia esterni che interni.

L'intervento deve altresì garantire l'appropriata sistemazione dello spazio coperto di relazione centrale, nonché l'adeguata comunicazione di tale spazio con le strade e i percorsi esterni.

E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici in aggiunta a quelli esistenti per comprovate esigenze individuate in sede di redazione del progetto, nonché per la realizzazione di apposite strutture di collegamento verticale; è ammessa inoltre la sostituzione del manto di copertura.

90.3 - I dati edilizi sono indicati all'interno del progetto.

90.4 - Si devono osservare le norme generali previste per la zona del Centro Storico. Pavimentazioni, arredi, sistemazioni e passaggi pedonali pubblici sono da realizzarsi con materiali locali e secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri dell'ambiente storico circostante.

90.5 - Sono ammesse le seguenti destinazioni: *B2.1, B2.2, ~~B2.3~~,B2.5, B3.1, ~~e~~ B3.2, C1.1, C4, D1.*

~~L'utilizzazione B2.2 è riferita all'attuale complesso di attività commerciali, che supera il livello dimensionale del vicinato. Non sono ammesse altri modelli organizzativi commerciali, se non quello attuale tradizionale.~~

SEZIONE V - SPAZI LIBERI DI USO PUBBLICO

Art. 91 – Disposizioni generali

Il presente Regolamento disciplina gli spazi liberi del centro storico mediante un sistema di regole e un disegno complessivo e unitario che prende il nome di *Master Plan delle Mura Urbane di Lucca*, che è rassegnato nella tavola CS6 e nei progetti attuativi che saranno approvati in conformità di essa e delle presenti norme.

Il *Master Plan* si attua mediante progetti, interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica o privata o mediante specifici piani attuativi da individuarsi. Il *Master Plan* deve garantire l'integrale applicazione delle indicazioni di sistemazione superficiale individuati dalla tavola CS 6, nonché le precisazioni funzionali delle diverse superfici individuate.

La tavola CS 6 del Regolamento costituisce lo schema generale di tale *Master Plan*, da approfondire e in cui rifondere i diversi progetti e realizzazioni.

Art. 92 - Le aree libere

La tavola CS 6 individua separatamente le superfici da utilizzarsi come:

- spazi verdi pubblici, a prato,a giardino, alberati o no, solcati da canalizzazioni e simili;
- spazi verdi connessi con la passeggiata delle Mura
- spazi pedonali, a diversi gradi d'uso;
- spazi stradali della città antica;
- spazi stradali moderni;
- gli edifici connessi con la passeggiata

92.1 - Spazi verdi pubblici

L'intervento è finalizzato alla creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta. La realizzazione di specifiche attrezzature ludiche e ricreative, la realizzazione di servizi igienici e/o locali tecnici, ripostigli per gli attrezzi, impianti tecnologici, ecc., (gruppo funzionale B5, di cui alla parte I delle presenti Norme) è subordinata alla dimostrazione che tali specifiche funzioni non possano essere assolte dagli edifici esistenti compresi in tali spazi e appositamente contrassegnati nelle tavole di uso del suolo. Le attrezzature per il ristoro (bar, ristoranti, chioschi, gruppo funzionale B3, di cui alla parte I delle presenti Norme), sono sottoposte alla medesima verifica e subordinando la loro presenza all'impegno dell'effettivo uso a complemento della funzione principale.

Le porzioni mancanti o non utilizzabili dal pubblico, devono essere adeguatamente sistemate o sottoposte a modificazioni del loro regime d'uso, secondo le indicazioni delle presenti norme.

Le alberature esistenti devono essere mantenute e integrate con le speciali alberature in filare di cui agli spazi pedonali.

Le canalizzazioni esistenti devono essere restaurate, adeguatamente delimitate e protette, nonché sottoposte ad adeguate cure manutentivi al fine di garantire la loro efficienza. I tratti mancanti devono essere ripristinati.

92.2 - Spazi verdi privati

Per tali spazi valgono le disposizioni di cui all'unità edilizia di appartenenza riportate nella precedente Sezione II.

La loro presenza in adiacenza o in prossimità della passeggiata delle Mura impone che tali spazi siano visibili dalla passeggiata e siano rimosse o modificate tutte quelle recinzioni che impediscono tale vista.

92.3 - Spazi lastricati di uso pubblico

Per tali spazi deve essere assicurato un uso pedonale, in via esclusiva o prevalente. L'intervento è finalizzato alla creazione, la difesa e l'incremento di percorsi pedonali e di sosta.

I materiali da impiegare per le pavimentazioni possono essere di tipo lastricato, in terra battuta, in ghiaia o asfalto-natura, con l'esclusione delle altre pavimentazioni bituminose e in asfalto.

Le porzioni mancanti o non utilizzabili pedonalmente secondo la definizione di cui al comma precedente, devono essere adeguatamente sistemate o sottoposte a modificazioni del loro regime d'uso, secondo le indicazioni di cui alle presenti norme.
Le alberature esistenti devono essere integrate in modo da formare filari regolari, in particolare nella passeggiata sopraelevata e in quella di circonvallazione.
Le aree individuate all'interno di piazze devono essere adeguatamente protette e pavimentate diversamente dalle superfici adiacenti.
Le aree individuate all'interno di alcuni cortili, rientranti nella disciplina di cui al precedente Titolo V, devono essere sistemate in modo da disimpegnare adeguatamente le diverse funzioni pubbliche o di uso collettivo e di permettere l'accesso carrabile ai parcheggi.

92.4 - Spazi stradali della città antica

Per tali spazi deve essere assicurato un uso insieme carrabile e pedonale.
Le pavimentazioni devono usare un sistema di pavimentazione che le renda riconoscibili da quelle moderne, di cui al successivo paragrafo.

92.5 - Spazi stradali della città moderna

Anche per tali spazi deve essere assicurato un uso insieme carrabile e pedonale.
Le pavimentazioni devono usare un sistema di pavimentazione che le renda riconoscibili da quelle antiche, di cui al precedente paragrafo.

92.6 - Edifici connessi con la passeggiata

Per tali edifici, sono ammesse destinazioni e utilizzazioni che non contrastino con la natura tranquilla e ricreativa della passeggiata sulle Mura e confliggano con gli spazi verdi e pedonali entro cui sono collocati.
Tali edifici possono utilizzare gli spazi scoperti limitrofi solo mediante apposite convenzione con l'Amministrazione Comunale, d'intesa con la competente Soprintendenza ed a condizione di impiegare strutture removibili.
Per tali edifici, di origine militare e civile, sono confermate le categorie di utilizzazione in atto alla data di adozione delle presenti norme. In caso di modifiche delle utilizzazioni in atto, sono ammesse le seguenti destinazioni: *B3.1, B3.2, B4.1.1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.1.5, B.4.6.*

Art. 93 - Le trasformazioni del disegno delle aree libere

Le trasformazioni principali del disegno complessivo delle aree libere del centro storico sono numerate nella tavola CS 6 e sono da intendersi come meramente indicative per quanto riguarda l'assetto degli spazi pubblici.
I seguenti paragrafi descrivono sommariamente le trasformazioni necessarie.

93.1 - Nuova strada di circonvallazione

La strada carrabile di arroccamento intorno al centro storico, appositamente contrassegnata nella tavola con colorazione in azzurro viene riorganizzata secondo un nuovo disegno a carreggiata costante con doppia corsia.
Per tale strada si propone un uso limitato rispetto alla situazione attuale, secondo un criterio di compatibilità con il contesto storico entro cui tale strada è collocata. I piani di settore stabiliranno caratteristiche, modalità e tempi per giungere a tale uso diverso.
Tale strada è in alcuni punti fiancheggiata da un'altra strada ausiliaria di dimensioni analoghe, in cui il traffico scorre senza limitazioni. Ove possibile, la strada ausiliaria è localizzata ad opportuna distanza dalla circonvallazione. I piani di settore stabiliranno le modalità di funzionamento di tale arteria ausiliaria e, in particolare, il rapporto tra questa e la strada protetta di cui ai commi precedenti.
Ove possibile, sono individuati alcuni parcheggi a raso.

93.2 - Viale alberato in fregio alla Circonvallazione

La strada di cui al punto precedente è fiancheggiata sul lato verso le mura da un viale di circa 8,00 metri di profondità che corre a sezione costante. Tale viale è strutturato in modo da prevedere un doppio filare di alberi che recuperi, integri e regolarizzi l'attuale incompleta piantumazione esistente. Il viale alberato ha un uso esclusivamente pedonale a supporto del prato extra-moenia.

93.3 - Piazzale Verdi

Il Piazzale Verdi è sottoposto ad un ridisegno complessivo a partire dallo spostamento dell'attuale attestazione delle linee di trasporto pubblico e dalla riorganizzazione del complesso della Manifattura Tabacchi.
~~La sistemazione prevede di trasformare l'assetto esistente attraverso:~~

- ~~la realizzazione di una nuova arteria stradale limitrofa alla pendice erbosa della Passeggiata sopra le Mura che consenta una comunicazione più agevole con la Manifattura Tabacchi riconvertita e con le due caserme militari recuperate in Via Garibaldi.~~
- ~~la realizzazione di un nuovo disegno delle due aree lastricate prossime al margine edilizio: una, più grande di dimensione rettangolare, nella porzione meridionale del Piazzale; e una più piccola di dimensione rettangolare a nord;~~
- ~~la sistemazione a verde della parte restante del triangolo ad eccezione della strada in asse con Porta S. Anna;~~
- ~~la sistemazione pedonale "a tridente" all'interno dell'area verde per garantire la comunicazione con la Passeggiata e il disimpegno degli altri edifici.~~

~~Inoltre, nella porzione meridionale del Piazzale andrà ricavato un sistema di piantumazioni e/o illuminazione a disegno planimetrico ellittico che richiami l'antico galoppatoio ottocentesco.~~

93.4 - Manifattura Tabacchi

L'area tra la Manifattura e le Mura è sottoposta ad un ridisegno degli spazi a terra, ~~isolando la casermetta San Paolino e facendo passare una strada di comunicazione proveniente da Piazzale Verdi e Porta S. Anna.~~
Le indicazioni in merito a questa sistemazione sono contenute nella omonima scheda di ambito speciale, di cui alla precedente Sezione.

93.5 - Giardini del Duomo

Lo spazio verde retrostante il Duomo che inquadra l'architettura absidale è sottoposto ad un ridisegno che elimina le partizioni risultanti dai sentieri pedonali in favore di una semplice sistemazione a prato. L'unico collegamento pedonale è individuato a margine verso la canonica.

93.6 - Villa Guinigi

L'area intorno alla Villa Guinigi è sottoposta ad un ridisegno che aumenta lo spazio di pertinenza, in associazione con la riorganizzazione edilizia dell'area che ospita l'edificio del Genio Civile e con la parziale modifica delle unità poste immediatamente a sud.
Le indicazioni in merito a questa sistemazione sono contenute nella omonima scheda di ambito speciale, di cui alla precedente Sezione.

93.7 - Caserma Mazzini

L'area della caserma è sottoposta ad un intervento di recupero a fini urbani, con utilizzazioni diverse, degli spazi e degli edifici militari, in associazione con la realizzazione di un parcheggio interrato.
Le indicazioni in merito a questa sistemazione sono contenute nella omonima scheda di ambito speciale, di cui alla precedente Sezione.

93.8 - Parcheggio P.le Martiri della Libertà

L'area del piazzale è utilizzata per la realizzazione di un parcheggio interrato, con le rampe di accesso-uscita collocate davanti all'edificio frontistante la Porta, in modo da liberare dalle auto il limitrofo parcheggio all'interno delle Mura.
Il sedime interrato del parcheggio è delimitato dall'attuale rotatoria.
L'intervento è subordinato alla predisposizione di idoneo progetto di opera pubblica, che stabilirà il numero di piani interrati e la proporzione tra stalli da adibire a rotazione e stalli da mettere in vendita come box.

93.9 - Piazza S. Maria del Borgo

La piazza è sottoposta ad un intervento che elimina l'attuale parcheggio a raso, in favore di una sistemazione con nuova suddivisione tra spazi carrabili e pedonali ricavata dalle carte catastali antiche.

93.10 - Parcheggio delle Tagliate

La sistemazione prevede l'incremento dell'attuale parcheggio a raso e il suo migliore disimpegno con l'ausilio di marciapiedi mobili.

93.11 - Porta Sant'Anna

L'ingresso in città dalla porta ottocentesca in direzione del quartiere di Sant'Anna è rivisto in funzione del nuovo assetto della circonvallazione e della necessità di diminuire e/o sopprimere le sedi carrabili esistenti.

93.12 - Parcheggio via Carducci

La sistemazione prevede la realizzazione di un marciapiede mobile adiacente al cavalcavia di Viale Europa che disimpegni pedonalmente il parcheggio esistente.

93.13 - Sottovia di Viale San Concordio

La sistemazione prevede la realizzazione di un sottopasso dei viali di circonvallazione in corrispondenza del passaggio a livello del Viale, da prolungarsi fino oltre i binari quando le ferrovie lo chiuderanno.
Il sottovia è progettato in modo da poter essere realizzato anche a partire dall'attuale assetto della circonvallazione e senza investire l'area dell'istituto scolastico, necessaria a dare accesso ai parcheggi delle ex-Officine Lenzi.

93.14 - Porta San Pietro e Piazza Risorgimento

L'ingresso in città dalla porta in direzione della Stazione è rivisto in funzione:
- del nuovo assetto della circonvallazione;
- della necessità di diminuire le sedi carrabili esistenti;
- di dare continuità alla roggia perimetrale;
- di rivedere la sistemazione di Piazza Risorgimento, in funzione del cavalcavia di collegamento pedonale con il quartiere di San Concordio.

93.15 - Piazzale della Stazione

L'assetto della piazza antistante la Stazione ferroviaria è rivisto in funzione della circonvallazione e della necessità di diminuire e razionalizzare le sedi carrabili esistenti.

93.16 - Acquedotto del Nottolini

La sistemazione prevede una nuova ambientazione a verde dell'"attacco" dell'Acquedotto in direzione delle Mura.

93.17 - Nuova stazione degli autobus

La sistemazione prevede la realizzazione di una nuova stazione dei mezzi pubblici su gomma, a raggio urbano ed extra-urbano, in sostituzione dell'attuale attestazione in Piazzale Verdi.
La sistemazione si attua mediante apposito progetto norma, di cui alle norme per il territorio.

93.18 - Via Garibaldi

La sistemazione prevede la riduzione della sede carrabile della strada, mediante realizzazione di apposito viale pedonale in posizione centrale, che richiami per posizione e larghezza l'antico canale.
La sistemazione prevede la riduzione di conseguenza dei due marciapiedi laterali.

93.19 - Porta Elisa

L'ingresso in città dal Piazzale Aldo Mei è rivisto in funzione del nuovo assetto della circonvallazione e della necessità di diminuire e/o sopprimere la sede carrabile esistente.

93.20 - Orto Botanico

La sistemazione prevede la sua parziale modifica del disegno superficiale di aiole e camminamenti, in aderenza all'antico disegno.

Lo spazio deve essere reso percorribile secondo modalità e criteri analoghi a quelli della Passeggiata.

93.21 - Piazza Grande

La sistemazione prevede il completamento della recente sistemazione adottata, mediante una nuova piantumazione perimetrale basata su un disegno regolare, che sostituisca le attuali piante malate in favore di altre specie arboree adatte.

93.22 - Prato extra-moenia – Baluardo San Martino e Campo Balilla

La sistemazione prevede il ripristino della roggia perimetrale interrata.

93.23 - Cartiera

L'area è sottoposta ad un intervento di recupero a fini urbani, con utilizzazioni diverse, e alla riapertura di un tratto stradale ai piedi delle Mura.
Le indicazioni in merito a questa sistemazione sono contenute nella omonima scheda di Ambito speciale, di cui al Titolo precedente.

CAPO IV – NUCLEI STORICI MINORI

SEZIONE I - GENERALITÀ

Art. 94 - Elaborati di riferimento

94.1 - Le tavole urbanistiche del presente Capo, elaborate in scala 1:1000, riguardano i nuclei storici minori collocati nella Piana o nei sistemi collinari. Ciascun elaborato grafico presenta la perimetrazione dei nuclei storici in questione, individua i limiti delle aree libere e delle unità edilizie e classifica gli edifici in base alle diverse categorie di appartenenza storiche e moderne, alle quali fa riferimento la disciplina contenuta nella successiva Sezione II.

94.2 - Le tavole sono numerate come segue:
NM. 1 Cerasomma
NM. 2 Meati
NM. 3 Monti di Chiatri
NM. 4 Chiatri
NM. 5 A Toppo
NM.6 Stabbiano
NM.7 Piazzano
NM.8 Castiglioncello
NM.9 Nozzano Castello
NM.10 Torre
NM.11 Querce
NM.12 Gignano
NM.13 Piazza di Brancoli
NM.14 Ombreglio
NM.15 Deccio di Brancoli
NM.16 Sant'Ilario
NM.17 Sesto di Moriano
NM.18 Vinchiana
NM.19 Palmata
NM.20 Ciciana
NM.21 Mastiano
NM.22 Aquilea
NM.23 Pieve Vecchia
NM.24 Santa Maria del Giudice
NM.25 Catro

Art. 95 - Prescrizioni comuni per gli interventi sugli edifici

Le seguenti prescrizioni comuni si applicano ai soli edifici esistenti nei Nuclei storici minori a complemento e ulteriore specificazione delle norme sulle singole famiglie tipologiche contenute nella successiva Sezione II.

95.1 - Interventi su edifici esistenti

Gli interventi da attuarsi nei nuclei storici tendono alla salvaguardia e recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale. In particolare, le seguenti prescrizioni comuni si applicano al trattamento esterno di tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti:

- si interviene sui paramenti murari a vista nel rispetto delle tessiture e dei materiali originari. Eventuali riprese, integrazioni e sostituzioni strutturali saranno realizzate con materiali e tessiture dello stesso tipo di quelli originari;
- i paramenti murari ad intonaco vanno ripresi o realizzati con malte tradizionali e tinteggiature esterne a tempera di calce e colori propri della tradizione costruttiva locale. Sono espressamente vietati i rivestimenti murali e le tinteggiature al quarzo plastico e le finiture graffiate, spatolate e rustiche;

- le quote di imposta e di colmo e i profili di gronda delle coperture devono restare invariati, salvo che nei casi espressamente indicati nella successiva Sezione II. I manti di copertura devono essere recuperati o ripristinati con elementi di tipo tradizionale ad embrici e coppi con sporti di gronda realizzati secondo le dimensioni e forme tradizionali. Eventuali rifacimenti di camini e abbaini esistenti devono essere effettuate rifacendosi ai modelli originari. Nei casi di utilizzo abitativo dei sottotetti, le aperture vanno realizzate a piano di falda e sono limitate ad una dimensione massima di 2 mq ciascuno e non potranno occupare complessivamente una superficie maggiore del 10% della superficie totale della falda interessata;
- le grondaie ed i pluviali da sostituire devono essere realizzati in lamiera o in rame con profili di forma tradizionale;
- le aperture originarie devono essere conservate o ripristinate, unitamente ad eventuali elementi architettonici quali incorniciature, architravi, cornicioni, cornici marcadavanzale, ecc;
- gli infissi esterni esistenti devono essere recuperati o sostituiti con infissi in legno o alluminio di modello tradizionale dotati di persiane o scuri esterni verniciati. Sono comunque escluse chiusure avvolgibili e infissi in legno chiaro non verniciato o realizzati in alluminio anodizzato o materiale plastico. E' altresì vietata l'installazione di persiane e/o antoni con telaio in luogo dei tradizionali cardini murati;
- inferriate e roste devono essere recuperate o sostituite con chiusure di materiali e forme analoghe a quelle originarie.

95.2 - Trasformazioni e ricostruzioni

Gli interventi di ristrutturazione e ricostruzione da attuarsi nei nuclei storici sono finalizzati ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante. In particolare, le seguenti prescrizioni comuni si applicano al trattamento delle strutture e superfici esterne:
- ripristino delle superfici esterne o, nei casi di ricostruzione, realizzazione delle stesse con prevalenza di pieni su vuoti, assenza di balconi tettoie e corpi aggettanti e finiture ad intonaco, mattoni o pietra locale, secondo i modelli, le tessiture e la gamma di colori proprie dell'ambiente storico circostante;
- eliminazione delle coperture piane, ove esse non presentino carattere si speciale qualità architettonica, o, nei casi di ricostruzione, realizzazione delle stesse con tetti a falda inclinata con pendenza non superiore al 33% aventi sagoma e aggetti di gronda tradizionali e manto di copertura in embrici e coppi; modifica o realizzazione di aperture secondo forme e proporzioni desumibili dai modelli tradizionali esistenti;
- modifica o realizzazione di aperture secondo forme e proporzioni desumibili dai modelli tradizionali esistenti;
- ripristino o rifacimento di infissi di facciata realizzati con materiali e modelli tipici dell'ambiente storico circostante.

E' sempre ammessa l'adozione di tecnologie legate al risparmio energetico e all'uso di energie rinnovabili, purché il loro inserimento non costituisca pregiudizio per la salvaguardia delle caratteristiche architettoniche ed ambientali del contesto. E' infine espressamente vietata l'installazione sui fronti esterni degli edifici di pompe di calore o caldaie a gas a vista.

Art. 96 - Prescrizioni comuni per gli interventi sugli spazi esterni di pertinenza degli edifici

Le seguenti prescrizioni comuni si applicano al trattamento degli spazi scoperti di pertinenza presenti all'interno dei Nuclei storici minori, sia in situazioni di maggiore densità edilizia (giardino o lotti edificati interclusi da altri edifici) che nei casi di edifici rurali circondati da aree scoperte di pertinenza. Sono esclusi gli spazi esterni compresi all'interno delle Ville storiche e quelli compresi all'interno delle Corti rurali il cui trattamento è regolato separatamente dalle norme contenute negli articoli 45 e 46. Per le strutture accessorie, è ammessa la ristrutturazione e la sostituzione edilizia con accorpamento o meno, nell'ambito della volumetria esistente.

96.1 - Giardini e aree verdi di pregio estetico-ambientale

Sono gli spazi inedificati esterni, quali giardini e chiostri, realizzati a fini ricreativi ed estetici e svincolati da una immediata utilizzazione agricola. Comprendono le sistemazioni a terra, e gli eventuali elementi architettonici di complemento (fontane, muri, esedre, sedute, ecc.).

Si prescrive la totale non edificabilità di tali spazi, anche a mezzo di manufatti provvisori, unitamente alla salvaguardia degli alberi di pregio, essenze vegetali e ogni altra condizione ambientale che li caratterizza, nonché il mantenimento degli elementi decorativi e architettonici isolati, ivi inclusi gli elementi di delimitazione tradizionale, quali muri in pietra e mattoni, portali, cancellate, cancelli ecc. Ove parzialmente o totalmente perduti, il

trattamento di tali spazi si basa sugli elementi superstiti o si ispira al recupero di forme tradizionali e di essenze vegetali locali storicamente accertate. Inoltre, al fine di recuperare in parte o del tutto gli elementi caratterizzanti e la funzionalità originaria di tali spazi nel contesto circostante, devono essere incoraggiate, ove presenti, l'eliminazione dei manufatti precari e delle superfetazioni che ne compromettano le caratteristiche dimensionali e formali, nonché gli elementi incongrui di divisione interna, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. Inoltre, ove si intervenga sugli elementi di delimitazione tradizionale di tali spazi, quali muri in pietra e mattoni o cancellate e cancelli in ferro battuto, e ove tali elementi siano stati precedentemente demoliti, alterati o sostituiti con elementi incongrui, se ne prescrive il ripristino con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali.

96.2 - Corti interne, cortili, aie, spiazzi ecc.

Laddove non espressamente autorizzata dalle presenti norme, si prescrive l'inedificabilità degli spazi scoperti di diretta pertinenza, tipologicamente e funzionalmente collegati agli edifici storici in questione. É inoltre esclusa la suddivisione di tali spazi a mezzo di recinzioni, muretti o altri interventi che richiedano la esecuzione di opere edilizie. Tali spazi sono infatti da considerarsi parte integrante di una o più unità edilizie, e non possono essere modificati, suddivisi o trattati indipendentemente da esse. Essi comprendono spazi aperti interclusi, nel caso degli edifici presenti nelle zone più densamente edificate, nonché aie, spiazzi e altri spazi esterni, originariamente utilizzati per la lavorazione dei prodotti agricoli, nel caso degli edifici rurali collocati nelle zone rurali. In ambedue tali casi, gli interventi sono finalizzati al recupero del rapporto originario fra impianti edilizi e spazi scoperti di diretta pertinenza, e mirano ad assicurare:

- *nel caso degli spazi aperti interclusi*, quali corti, cortili e chiostrine interne, la conservazione e il ripristino delle tradizionali pavimentazioni in pietra, mattoni o cotto, nonché il mantenimento degli elementi architettonici eventualmente presenti. Gli interventi devono inoltre tendere ad eliminare gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni esistenti che compromettano le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. È infine prescritta la salvaguardia degli elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno, quali muri in pietra o mattoni e cancellate o cancelli in ferro battuto, ovvero, nei casi in cui tali elementi costituiscano oggetto di intervento e siano stati precedentemente demoliti o alterati, il loro ripristino con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali;
- *nel caso di spazi aperti antistanti i prospetti degli edifici*, la salvaguardia delle sistemazioni a terra, compresi i mattonati e le pavimentazioni originarie, nonchè, ove necessario, la loro sostituzione in conformità al disegno originario, con l'uso di pietra, mattoni o cotto, aventi forme e caratteristiche analoghi a quelli esistenti. Inoltre, gli interventi devono attuare il recupero delle originarie sistemazioni a terra tramite l'eliminazione di eventuali elementi aggiunti, quali suddivisioni in muratura, recinzioni in rete metallica, battuti in cemento, pavimentazioni incongrue, strutture precarie e altre superfetazioni deturpanti, anche con la possibilità di recuperare, secondo modalità e forme opportune, le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. Eventuali nuove superfici da pavimentare devono essere realizzate con l'impiego di forme e materiali tradizionali e non possono comportare l'uso di calcestruzzo e asfalto. Fanno eccezione materiali bituminosi particolari, quali "asfalto natura", "cementerra" e simili. La realizzazione di tali superfici non può comunque eccedere la misura del 30% della superficie coperta dei fabbricati esistenti.

96.3 - Altri spazi e aree scoperte di pertinenza

Sono le aree scoperte comprese all'interno delle resedi di edifici o altri complessi di tipo rurale esistenti all'interno dei Nuclei storici minori. Comprendono strade d'accesso, aree prative, frutteti, orti e ogni altra sistemazione dei terreni legata alla produzione agricola. La sistemazione di tali spazi con le necessarie trasformazioni e aggiunte funzionali ha l'obiettivo di mantenere il rapporto che esiste fra il complesso edilizio storico e il territorio agricolo circostante. In particolare, si prescrive il mantenimento delle strade d'accesso esistenti e, ove sia necessaria una loro rettifica o integrazione, anche al fine di facilitare l'accesso agli edifici in questione, la scelta di percorsi legati alla naturale conformazione del terreno da realizzarsi in terra battuta, breccia e cementi pigmentati o materiali bituminosi particolari, quali "asfalto natura", "cementerra" e simili. Sono comunque escluse coperture in asfalto e calcestruzzo.
Eventuali trasformazioni degli spazi aperti legate a variazioni d'uso consentite per le unità edilizie in questione devono inserirsi organicamente nel complesso, senza alterarne la fisionomia e utilizzando finiture, materiali e sistemazioni compatibili con i caratteri costruttivi dell'ambiente storico circostante e congruenti con quelli già in

uso nel sito. In particolare, per i parcheggi esterni sono da preferirsi soluzioni in terra battuta o a mezzo di superfici inerbite, con l'esclusione di coperture in asfalto e calcestruzzo.
La realizzazione di nuovi elementi legati all'uso agricolo, quali ricoveri per attrezzi, serre, capanni, pergolati e simili devono essere realizzati in forme amovibili e con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali. Eventuali serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione delle colture, sono ammesse solo per uso stagionale e se realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 2.00. E' comunque vietata la costruzione a tal fine di manufatti precari di qualsiasi genere realizzati con materiali impropri o di risulta.

SEZIONE II – PRESCRIZIONI IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI APPARTENENZA

Art. 97 - Castello e mura di Nozzano

97.1 - Si tratta delle rovine della Fortezza di Nozzano, un complesso fortificato che risale al periodo tardo medievale. Oltre all'edilizia speciale e residenziale, il cui trattamento fa riferimento alle norme specifiche per le rispettive categorie tipologiche di appartenenza, il complesso comprende: un cassero a corte cintata di forma semitriangolare con alte mura merlate e due torri rispettivamente quadrata, con orologio, e pentagonale con funzione di mastio; il circuito murario esterno di forma ellittica con cortine intervallate da torrette pentagonali sul fronte est e porta d'accesso sul fronte ovest, difesa da un semi-bastione. I materiali costruttivi sono la pietra locale con elementi di coronamento delle torri realizzati in mattoni con archetti sporgenti a pieno centro sorretti da beccatelli. Le norme d'intervento sotto specificate riguardano gli elementi architettonici sopra descritti.

97.2 - L'intervento ha l'obiettivo di:
- assicurare la sistemazione delle aree verdi e dei passaggi pedonali compresi entro la fascia di rispetto del monumento, realizzando un efficace sistema di drenaggio e smaltimento delle acque piovane;
- eliminare superfetazioni deturpanti, recinzioni, ricoveri e altri elementi precari di recente costruzione realizzati nell' immediata prossimità del monumento, in particolare lungo il circuito murario esterno;
- stabilizzare le parti di circuito in condizioni parziali o frammentarie applicando i criteri scientifici propri della conservazione delle rovine archeologiche, e assicurando il rispetto delle stratificazioni in elevato e delle tracce delle fasi costruttive riscontrate;
- provvedere, ove necessario, alla rimozione di radici infestanti e al risarcimento e parziale integrazione delle parti delle cortine murarie e delle torri che presentano ammanchi atti a provocare l'indebolimento delle strutture murarie.

Per gli spazi esterni di pertinenza ci si atterrà alle norme contenute nel precedente art. 96.

97.3 - La categoria di utilizzazione ammessa è *B4.*1 e, in particolare, la destinazione museale o altra di natura culturale appropriata che renda fruibili gli elementi architettonici e costruttivi della fortezza e degli spazi aperti ad esso afferenti, eventualmente attraverso il recupero della organizzazione originaria, nei casi in cui essa sia chiaramente documentata.

Art. 98 - Chiese, pievi e altri complessi o manufatti religiosi

98.1 - Sono gli edifici costruiti o permanentemente adattati per le celebrazioni e usi di tipo ecclesiastico. Sono costituiti dall'edificio principale più i locali accessori direttamente connessi: sagrestia, canonica, campanile, ecc. Oltre alle chiese, questa famiglia tipologica comprende i conventi e i loro annessi funzionalmente integrati, quali chiostri, patii, orti, giardini, ecc., nonché altri manufatti minori, quali marginette, tabernacoli e maestà.

98.2 - Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo. Gli interventi si attuano secondo le indicazioni del precedente art. 58 che si applicano sia agli edifici principali che ai loro annessi e dirette pertinenze storiche.
Analogamente, il trattamento dei manufatti minori, quali marginette, tabernacoli, cappelle, maestà, ecc. è improntato alle medesime indicazioni di intervento. In particolare, gli interventi mireranno alla salvaguardia e recupero degli elementi strutturali e delle finiture originarie e al mantenimento degli elementi decorativi, incluse lapidi, statue, superfici affrescate, stucchi, ecc.
Il trattamento degli spazi liberi di pertinenza degli edifici che ricadono in questa categoria, ivi compresi corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, ecc. è realizzato nel rispetto delle prescrizioni contenute al precedente art. 96.

98.3 - Relativamente all'edificio principale per le celebrazioni religiose, oltre alla naturale destinazione di cui al punto *B4.7*, sono ammesse, nei casi di dismissione, le seguenti ulteriori categorie di utilizzazione, collocabili senza alterare l'organizzazione complessiva dell'edificio: *B4.1.2*, *B4.1.3*, e *B4.5.1*.

Per gli annessi delle Chiese o delle Pievi e per gli altri edifici o manufatti religiosi, oltre alla naturale destinazione di cui al punto *B4.7*, sono ammesse le seguenti ulteriori categorie di utilizzazione: *A1, A3, A4, B1.1, B3.1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.1, B4.2.2, D1*.
Gli interventi devono in ogni caso rendere fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.
Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.
Tutte le destinazioni ammesse, con l'eccezione di quella religiosa *B4.7*, comportano un deficit della dotazione di servizi e attrezzature cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal presente Regolamento e/o dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 99 - Ville storiche

99.1 - Sono i complessi storici presenti nei Nuclei storici minori che presentano, talora in forme ridotte sia sotto un profilo dimensionale che architettonico, i caratteri delle ville di cui al precedente art. 45, compresa la presenza di giardino strettamente integrato all'edificio principale. In alcuni casi, il carattere agricolo di tali complessi è attestato dalla presenza di numerosi annessi e dipendenze di carattere produttivo, comprese case coloniche, stalle, fienili, rimesse, serre, ecc. nonché aree destinate ad uso agricolo.

99.2 - Gli interventi si attueranno secondo le indicazioni del precedente art. 45.

99.3 - Le categorie di utilizzazione ammesse sono le medesime di cui al precedente art. 45.

Art. 100 - Palazzetti

100.1 - Sono gli edifici unifamiliari o plurifamiliari costruiti dal periodo tardo-rinascimentale alla prima metà del secolo XIX che tendono a riprodurre in scala minore il modello del palazzo urbano con l'impiego di forme ed elementi decorativi classici. Essi si caratterizzano per il trattamento omogeneo dei prospetti, la presenza di aperture regolari e allineate, e di elementi architettonici ricorrenti, quali ingressi a bugna, finestre regolari riquadrate, cornici marcapiano, ecc. Si collocano in posizione preminente all'interno dei nuclei storici e si distinguono per la presenza di giardini, generalmente collocati sul fronte posteriore.

100.2 - L'intervento ha l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo.

100.2.1 - In particolare, gli interventi comportano:

- la salvaguardia delle murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale e tetto, senza la modifica delle quote e con il ripristino del manto di copertura originale. È ammessa la realizzazione di piccole bucature dei solai e delle murature portanti per l'adeguamento e il rinnovo degli impianti, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio;
- la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani e i collegamenti verticali e orizzontali. Saranno comunque consentite l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo nonchè modifiche dell'organizzazione planimetrica interna atte a variare il taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno, a condizione che tali trasformazioni si verifichino nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti e non alterino decorazioni e superfici murarie di pregio;
- la realizzazione di sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 42, comma 3;
- la salvaguardia dei fronti principali e secondari, ove essi abbiano conservato integri i propri caratteri originari. Nei casi in cui essi fossero stati alterati è consentito il loro ripristino sulla base degli elementi superstiti o di modelli e materiali propri della tradizione locale. Eventuali ripristini non potranno comunque comportare l'apertura di nuovi garages e passi carrabili sul fronte stradale;
- l'eliminazione di superfetazioni deturpanti o incongrue, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- l'impiego di infissi esterni in legno realizzati sulla base di modelli e proporzioni tradizionali;
- la salvaguardia di eventuali caratteristiche costruttive di pregio e elementi decorativi interni;

- l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici e di ascensori, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8.
- la salvaguardia dei giardini storici, orti e altri spazi scoperti di pertinenza. Il loro trattamento è conforme alle prescrizioni riportate al precedente art. 96.

100.3 - E' ammessa la categoria di utilizzazione *A1*. Sono inoltre ammesse, limitatamente ad attività adattabili senza forzature del sistema distributivo antico: *B1.1, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.3, B4.2.4, B4.4, C4, D1*. Le attività *B.2.1, B3.1, B3.2,* e *C4* potranno essere localizzate solo ~~al piano terra~~. ai piani interrato, terra e primo, incluso eventuale ammezzato esistente. Le medesime destinazioni potranno essere consentite ai piani superiori solo mediante approvazione di specifico piano di recupero. Altre attività non espressamente indicate potranno essere consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 101 - Edilizia di base con preminenza di caratteri a "schiera" o "in linea"

101.1 - Raggruppa l'edilizia di base con preminenza di caratteri a "schiera" o "in linea" ispirate a modelli urbani e riscontrate all'interno dei diversi nuclei storici, generalmente allineate lungo i percorsi stradali principali. Appartengono a questo gruppo sia le case unifamiliari destinata ad abitazione ai piani superiori e magazzino al piano terreno, anche nei casi in cui esse abbiano subito un processo di graduale frazionamento, sia gli edifici plurifamiliari distribuiti da corpi scala che smistano uno o più appartamenti per piano. Al primo gruppo appartengono le Case a schiera di Nozzano che mantengono ancora il carattere originario di semplici edifici unifamiliari a due piani, con schemi planimetrici e disegno di facciata ripetuti ed uniformi; al secondo le case in linea di impianto o di rifusione che presentano facciate regolari e intonacate, sulle quali si distinguono un portone d'ingresso principale, gli accessi a magazzini e esercizi commerciali lungo la strada e le finestre allineate verticalmente e orizzontalmente, con cornici, modanature e dettagli di facciata di tipo classico.

101.2 - L'intervento è volto ad assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione.

101.2.1 - In particolare, l' intervento prescrive:
- la salvaguardia di murature portanti, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali;
- la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica;
- la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni su strada, comprese le aperture esistenti, di cui si salvaguarderanno il numero, la posizione e le forme impiegate e le finiture esterne sia ad intonaco che a vista;
- la salvaguardia degli infissi esterni esistenti o l'impiego di nuovi infissi esterni realizzati sulla base di modelli e proporzioni tradizionali.

101.2.2 - L'intervento può inoltre consentire:
- la realizzazione di bucature dei solai e delle murature portanti per l'adeguamento e il rinnovo degli impianti, nonchè la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo;
- il recupero dei sottotetti a fini residenziali in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 42, comma 3;
- frazionamenti e modificazioni libere all'interno degli alloggi, nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute al precedente art. 42, comma 1;
- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 42, comma 5, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8;
- la modifica dei fronti secondari, anche tramite l'apertura di nuove finestre in coerenza con i caratteri compositivi degli edifici in questione, ovvero tramite la riapertura di porte e/o finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali e dettagli costruttivi incongrui.

101.3 - La categoria di utilizzazione ammessa è *A1*. Sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B2.1, B3.1, e C4.*

Art. 102 – Corti rurali

102.1 - Sono i complessi rurali sorti in funzione della pratica agricola e realizzati in epoca storica, approssimativamente sino al periodo dell'Unità d'Italia. Hanno forme e caratteri costruttivi tradizionali, con murature a vista o intonacate, solai con travi di legno e tavolati o mezzane, tetti a capanna con orditura in legno e copertura in embrici e coppi, e infissi esterni in legno. Nelle varianti di pianura, si presentano in aggregazioni "longitudinali" formate da accostamenti seriali di fabbricati ad uso residenziale e di corpi accessori di servizio quali fienili, stalle, forni, legnaie, ecc. aperti su uno spazio antistante comune. Nei nuclei storici collinari si presentano come fabbricati unifamiliari o plurifamiliari collocati all'interno del podere in posizione dominante, integrati da rustici adiacenti o collocati nelle immediate vicinanze e da spazi aperti di pertinenza.

102.2 - Gli interventi si attueranno secondo le indicazioni del precedente art. 46.3.

102.3 - Le categorie di utilizzazione ammesse sono le medesime di cui al precedente art. 46.3.

Art. 103 - Case rurali

103.1 - Sono gli edifici rurali isolati esistenti all'interno dei Nuclei storici minori. Hanno forme e caratteri costruttivi tradizionali, con murature a vista o intonacate, solai con travi di legno e tavolati o mezzane, tetti a doppia falda con orditura in legno e copertura in embrici e coppi, e infissi esterni in legno. Generalmente sono collocati all'interno del lotto di appartenenza e i loro fronti principali non coincidono con gli allineamenti stradali. Hanno funzione prevalentemente residenziale e sono privi di annessi e dipendenze agricole.

103.2 - L'intervento deve assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione.

103.2.1 - In particolare, l'intervento prescrive:

- la conservazione o il ripristino delle strutture portanti verticali e orizzontali, con l'uso di materiali e tecniche tradizionali o con esse compatibili;
- la salvaguardia dei fronti principali e secondari, in tutti i casi in cui essi abbiano conservato integri i propri caratteri originari, inclusi eventuali elementi esterni caratterizzanti, quali portici, logge o profferli, che non potranno essere manomessi, demoliti o tamponati;
- la salvaguardia di eventuali caratteristiche costruttive di pregio, inclusi apparati murari a vista, camini esterni, mandolate, ecc.
- la salvaguardia degli infissi esterni esistenti o l'impiego di nuovi infissi esterni realizzati sulla base di modelli e proporzioni tradizionali, in conformità a quanto indicato al precedente art. 95, comma 1;
- l'appropriata sistemazione degli spazi e aree di pertinenza esterna in conformità a quanto indicato al precedente art. 96.

103.2.2 - L'intervento può inoltre consentire::

- la realizzazione di bucature dei solai e delle murature portanti per l'adeguamento e il rinnovo degli impianti, nonchè la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo;
- il recupero dei sottotetti a fini residenziali in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 42, comma 3;
- la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative abitative secondo le esigenze dell'uso moderno, anche a mezzo di frazionamenti interni, nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute al precedente art. 42, commi 1 e 2;
- l'eliminazione di superfetazioni e corpi aggiunti deturpanti o incongrui in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 42, comma 5, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- la modifica dei fronti principali e secondari nei casi in cui i prospetti originari siano stati alterati in forme incongrue al fine di un loro ripristino sulla base degli elementi superstiti o di modelli e materiali propri della tradizione locale;
- l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8.

103.2.3 - Per le parti di origine moderna che siano chiaramente difformi dal resto dell'edificio principale, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, tali da essere prive di qualsiasi valore storico o testimoniale, è consentito realizzare interventi di

ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia con possibilità di ampliamento, entro il limite del 30% del volume della parte di edificio in questione. Tali interventi dovranno essere realizzati sulla base di modelli e materiali propri della tradizione locale e in forme che si integrino armoniosamente nel complesso storico di appartenenza.

103.3 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A2, B1.1, B3.1, B3.2, C1.1, C3, C4, D3.* Altre attività non espressamente indicate potranno essere consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 104 – Manufatti agricoli isolati

104.1 - Sono gli edifici minori isolati di origine storica, non collegati ad edifici principali agricoli o di uso residenziale, utilizzati come strutture di servizio legate all'uso e alla produzione agricola. Comprendono fienili, ricoveri, legnaie, stalle, magazzini e simili.

104.2 - L'intervento comporta la salvaguardia degli elementi strutturali e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici dei manufatti in questione e, inoltre, consente:
- modificazioni libere del sistema distributivo interno;
- l'inserimento negli spazi interni di nuovi corpi scala e orizzontamenti per utilizzare al meglio le talora considerevoli altezze di tali edifici;
- l'inserimento di impianti tecnologici legati all'uso e alla produzione agricola.

104.3 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A2, C3, D3*.

Art. 105 - Edifici moderni con caratteri conformi all'edificato preesistente

105.1 - Rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici moderni presenti all'interno dei nuclei storici, costruiti fra il periodo post-unitario e i primi due decenni del XX secolo, che hanno caratteri di congruenza con l'edificato tradizionale. Tali caratteri comprendono: allineamenti dei muri d'ambito coincidenti con le facciate degli edifici storici contigui e con i tracciati viari antichi; volumetrie, coperture, prospetti e aperture assimilabili a quelle tradizionali; materiali edilizi e trattamento delle superfici simili a quelli presenti nell'edilizia storica circostante.

A seconda delle rispettive categorie di utilizzazione, gli edifici moderni appartenenti a questo gruppo, sono ulteriormente suddivisi in edifici residenziali (R) e edifici non-residenziali (N).

105.2 - La modalità di intervento prescritta comporta:
- la salvaguardia degli allineamenti murari esistenti, delle volumetrie complessive e della forma delle coperture;
- la salvaguardia dei prospetti principali e secondari, rispettando la loro organizzazione generale, i materiali impiegati, le aperture esistenti e gli eventuali elementi decorativi;
- la salvaguardia degli spazi esterni di pertinenza comprendenti anche eventuali spazi comuni a più unità edilizie che saranno opportunamente trattati come prescritto al precedente art. 97.

Sono inoltre consentite le seguenti operazioni:
- la modifica del taglio e dell'organizzazione delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno, inclusi eventuali frazionamenti, l'apertura di vani porta nelle murature interne e modesti spostamenti della quota dei solai;
- la realizzazione di sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali di cui al precedente art. 42, comma 3;
- l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici e di ascensori nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 42, commi 7 e 8;
- l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- limitate modifiche dei prospetti esterni conformemente ai caratteri compositivi originari nei casi in cui essi siano stati trasformati in forme incongrue, anche tramite la riapertura di porte o finestre precedentemente tamponate;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti ma senza modificare l'organizzazione delle aperture nei prospetti e limitatamente ai casi di edifici non residenziali che abbiano carattere di opificio o deposito, per poter

meglio utilizzare le considerevoli altezze dei manufatti in questione. Tali orizzontamenti non potranno comunque comportare un aumento dei volumi utili.

105.3 - Per gli edifici moderni a carattere residenziale le categorie di utilizzazione ammesse sono: *A1, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, C.1.1* e *C4.*
Per gli edifici moderni a carattere non residenziale le categorie di utilizzazione ammesse sono: *A1, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4 C.1.1, C4* e *D1*.
Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 106 - Edifici moderni con caratteri difformi dall'edificato preesistente

106.1 - Questa categoria raggruppa gli edifici moderni che presentano le seguenti caratteristiche che li rendono formalmente e visivamente difformi dal contesto storico circostante:
- edificazione prospettante sui fronti stradali esterni in tutto o in parte non coincidente con gli allineamenti viari o con eventuali edifici storici contigui;
- volumetrie, coperture, prospetti, balconi e aperture diverse per forma e organizzazione da quelli tradizionali e risultanti in marcate difformità di scala e proporzioni;
- impiego di materiali, tecniche costruttive e infissi di tipo industriale, che contrastano fortemente con i materiali e le finiture proprie dell'edilizia storica circostante.

A seconda delle rispettive categorie di utilizzazione, gli edifici moderni appartenenti a questo gruppo, sono ulteriormente suddivisi in edifici residenziali destinati ad abitazione (R), edifici speciali, generalmente a carattere pubblico (S), e edifici non-residenziali, comprendenti opifici e depositi (N).

106.2 - Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, le modalità d'intervento consentite, da scegliere in alternativa, sono:
- la ristrutturazione, nel rispetto dei volumi e delle superfici complessivi, della quota di colmo del tetto e di eventuali elementi storici superstiti all'interno dell'unità edilizia interessata, volta a trasformare, sia internamente che esternamente, gli edifici in questione ai fini di un migliore inserimento nel contesto storico circostante;
- la sostituzione edilizia, nei limiti dei volumi esistenti e senza aumento di altezze e superfici utili, volta alla realizzazione di un nuovo manufatto con l'impiego di organizzazioni planimetriche, volumi e coperture atte a riprodurre un effetto complessivo analogo a quello dell' edilizia storica circostante.

106.3 – Per le categorie di utilizzazione ammesse, valgono le prescrizioni di cui al precedente articolo relativo agli edifici moderni con caratteri conformi.

SEZIONE III – PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI SPAZI LIBERI

Art. 107 - Prescrizioni relative agli spazi pubblici

Gli elementi di arredo urbano e il tradizionale trattamento degli spazi esterni di uso pubblico comprendenti pavimentazioni, arredi mobili e fissi, manufatti di valore storico-artistico, illuminazioni, ecc. andranno salvaguardati e, ove possibile, ripristinati nel rispetto dei materiali e delle caratteristiche dimensionali e formali originarie. In particolare:

- le pavimentazioni originali in pietra locale relative a passaggi pedonali, rampe con gradini, piazze, spiazzi, belvederi e simili dovranno essere conservate o ripristinate in pietra locale con impiego di materiali, dimensioni unitarie, forme, disegno e colori tradizionali;
- i tradizionali elementi di delimitazione laterale di vie e passaggi, quali muri di confine, muricciolli di contenimento, scarpe di sostegno, ecc. saranno salvaguardati o ripristinati con l'uso di paramenti murari e tecniche costruttive locali e nel rispetto della configurazione naturale del terreno ad esse adiacente. Si eviterà in ogni caso l'uso di calcestruzzo a vista;
- analoghi criteri si applicheranno alle recinzioni private che saranno conservate nelle forme tradizionali o realizzate ex-novo nelle medesime forme oppure tramite soluzioni e materiali che consentano l'applicazione di schermature verdi;
- gli elementi e i manufatti di valore storico-artistico ancora esistenti, comprendenti fontane, lavatoi, pozzi, lapidi, sculture, edicole, dipinti e simili saranno integralmente conservati e, ove necessario e appropriato, restaurati con criteri scientifici;
- le insegne di negozi e esercizi commerciali saranno collocate nei sopraluce di porte e vetrine, e saranno compatibili per forma, dimensione, caratteri tipografici e trattamento visuale con l'ambiente storico circostante. Saranno comunque esclusi materiali di tipo non tradizionale e insegne a bandiera, luminose e non, ad esclusione di insegne relative a farmacie, tabacchi e esercizi telefonici pubblici;
- l'installazione di verande, tettoie, pensiline e strutture simili antistanti bar, ristoranti e altre attività commerciali è consentita solo se realizzata con materiali, caratteristiche architettoniche e dimensioni tali da integrarsi con il contesto storico circostante e nel rispetto di ogni altra prescrizione di legge;
- altri elementi di arredo urbano legati agli usi attuali e ad altre funzioni collettive, quali panchine, contenitori per i rifiuti, lampioni e lampade esterne, pannelli per informazioni, ecc. saranno realizzati in forme amovibili e realizzati in ferro o metallo verniciato, anche riprendendo, ove opportuno, modelli e forme tradizionali.

Art. 108 - Prescrizioni relative alle aree con destinazioni specifiche

108.1 - Aree per servizi, attrezzature e parcheggi

In tali aree si applicano le disposizioni di cui al successivo Titolo, in ragione della categoria di servizio, spazio o attrezzatura.

108.2 - Prescrizioni relative alle aree agricole

In tali aree si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 31.1 relativo alle zone agricole infraurbane e 32.

TITOLO V – LE AREE INSEDIATIVE

CAPO I - LE AREE RESIDENZIALI

Art. 109 - Aree residenziali della città intorno alle Mura – UI

109.1 - Sono le aree edificate o edificabili per funzioni prevalentemente residenziali nella porzione di città esterna al centro storico fino all'antica via delle Tagliate, coincidente con l'area dell'antica servitù militare.

109.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1*, *A3* e *A4*, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, B7.1, C1.1, C4.*
Le destinazioni *C1*, *C1.2* e *C2*, se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate. Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purchè la Superficie Utile complessiva dell'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 700.

109.3 - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrative, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta). Gli interventi edilizi hanno la seguente diversa disciplina a seconda che siano o meno inquadrati in un piano attuativo:

109.3.1- per gli interventi edilizi diretti, ferma restando quanto disposto e prescritto agli articolo 145 e 146 della presente variante, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

- *H* = 8,00 m.
- *If* = 1,5 mc/mq.
- *Q* = 60%
- per i fabbricati, la cui area di pertinenza sia, alla data del 8/4/2002, satura (in relazione ad uno o più dei suddetti parametri o indici), è consentito un incremento volumetrico massimo complessivo di 180 mc.

109.3.2 – Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni degli articoli 145 e 146 della presente variante. Per gli interventi edilizi con piano attuativo (il cui ambito territoriale, proposto dall'operatore, potrà essere costituito da lotti non contigui, purché inseriti nel medesimo sistema insediativo) si applicano le prescrizioni di cui appresso:

- *Sm* = 3.000 mq.
- *H* = 11,00 m.
- *It* = 1,8 mc/mq.
- Standard urbanistici = la dotazione da reperire nel piano attuativo non deve essere inferiore alla seguente: 2,5 mq/abitante di verde pubblico o di uso pubblico e 1,5 mq/abitante di parcheggio pubblico o di uso pubblico per le destinazioni della categoria A; 25 mq. di verde e parcheggio ogni 100 mq. di Superficie Lorda per le destinazioni delle categorie *B*, *C4* o *D1*.
- I nuovi corpi di fabbrica dovranno essere particolarmente curati in relazione al loro attacco a terra. Non è ammessa la collocazione di funzioni residenziali al piano terra. Le superfici al piano terra dovranno essere porticate per almeno il 30% della Sc. Tutte le superfici al piano terra sono escluse dal conteggio del volume;

109.4 - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E' altresì consentito un incremento volumetrico massimo nei limiti stabiliti all'articolo 115.bis delle presenti norme comprensivo delle addizioni funzionali di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005. Gli interventi comportanti il frazionamento delle unità immobiliari esistenti con funzioni residenziali sono ammessi qualora l'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 700 di Superficie Utile.

109.5 – In aggiunta a quanto previsto ai precedenti commi, il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, nonchè il frazionamento delle unità immobiliari, di unità immobiliari esistenti aventi

Superficie Utile superiore a 700 mq, è ammesso con Permesso a Costruire Convenzionato alle seguenti condizioni non derogabili, da considerarsi misure di compensazione di cui al successivo articolo 148:

- gli interventi garantiscano la contestuale realizzazione nell'ambito della superficie fondiaria oggetto di intervento, a carico, cura e spese dei proponenti e quindi ceduti a titolo gratuito al comune, aree a parcheggi pubblici e/o verde pubblico nella misura non inferiore alla metà della equivalente superficie utile complessivamente oggetto di intervento. Tali spazi sono da considerarsi in aggiunta a quelli comunque da realizzare in applicazione delle leggi e regolamenti vigenti, ovvero eccedenti le disposizioni di cui al D.M.1444/68;
- gli interventi edilizi garantiscano il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli, nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni di cui all'articolo 16 Capo III della D.G.R N° 2/2007, nonchè di quelle di cui al comma 1 dell'articolo 25 del P.T.C. vigente;
- gli spazi pubblici e di uso pubblico e gli altri spazi aperti pertinenziali siano realizzati mediante l'impiego di materiali e tecniche di progettazione orientate alla sostenibilità e autosufficienza, con particolare riguardo al sistema di gestione e riciclo delle acque, alla manutenzione degli spazi a verde e a parcheggio, al sistema dell'illuminazione pubblica, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007;
- la realizzazione dei nuovi edifici e/o il recupero-ristrutturazione di quelli esistenti garantisca il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

109.6 – Il Permesso di costruire convenzionato di cui al precedente comma 5 è corredato di allegati grafici e cartografici, volti a verificare che l'insieme delle attività e delle opere previste garantiscano la sostenibilità degli interventi in rapporto alle risorse essenziali interessate. In questo quadro è in particolare prevista la redazione di apposita relazione argomentativa, nonchè di uno studio planivolumetrico, da porre a corredo e argomentazione del quadro progettuale, che dimostri il rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 149 comma 3 delle presenti norme e che giustifichi e argomenti altresì la corretta distribuzione, articolazione e organizzazione degli spazi pubblici (comunque nella consistenza e dimensione minima prescritta ai commi precedenti) in ordine alle relazioni (funzionali, ambientali, paesistico-percettive, storico-culturali, socio-eeconomiche) che il progetto instaura con il limitrofo contesto territoriale e urbano.

Art. 110 - Aree residenziali della città recente compatta - UR

110.1 - Sono le aree edificate o edificabili per per funzioni prevalentemente residenziali, nella porzione di cttà esterna all'antica via delle Tagliate, ovvero la porzione insediativa più concentrata e densa dell'aggregato di Lucca.

110.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1*, *A3* e *A4*, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1*, *B1.2*, *B2.1*, *B3.1*, *B3.2*, *B4.1*, *B4.2*, *B4.3.3*, *B4.3.4*, *B4.3.5*, *B4.3.6*, *B4.4*, *B4.5.1*, *B4.6*, *B4.7*, ~~*B5*,~~ *B6.1*, *B6.2*, *C1.1*, *C4*. Le destinazioni *C1*, *C1.2* e *C2*, se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate. Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purchè la Superficie Utile complessiva dell'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 700.

110.3 - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrative, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta). Gli interventi edilizi hanno la seguente diversa disciplina a seconda che siano o meno inquadrati in un piano attuativo:

110.3.1- per gli interventi edilizi diretti, ferma restando quanto disposto e prescritto agli articolo 145 e 146 della presente variante, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

- *H* = 11,00 m.
- *If* = 1,8 mc/mq.
- *Q* = 60%

- per i fabbricati, la cui area di pertinenza sia, alla data del 8/4/2002, satura (in relazione ad uno o più dei suddetti parametri o indici), è consentito un incremento volumetrico massimo complessivo di 180 mc.

110.3.2 – Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni degli articoli 145 e 146 della presente variante. Per gli interventi edilizi con piano attuativo (il cui ambito territoriale, proposto dall'operatore, potrà essere costituito da lotti non contigui, purché inseriti nel medesimo sistema insediativo) si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

- *Sm* = 2.000 mq.
- *H* = 14,50 m.
- *It* = 2,2 mc/mq.
- Standard urbanistici = la dotazione da reperire nel piano attuativo non deve essere inferiore alla seguente: 2,5 mq/abitante di verde pubblico o di uso pubblico e 1,5 mq/abitante di parcheggio pubblico o di uso pubblico per le destinazioni della categoria A; 25 mq. di verde e parcheggio ogni 100 mq. di Superficie Lorda per le destinazioni delle categorie *B*, *C4* o *D1*.

110.4 - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E' altresì consentito un incremento volumetrico massimo nei limiti stabiliti al all'articolo 115.bis delle presenti norme comprensivo delle addizioni funzionali di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005. Gli interventi comportanti il frazionamento delle unità immobiliari esistenti con funzioni residenziali sono ammessi qualora l'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 700 di Superficie Utile.

110.5 – In aggiunta a quanto previsto ai precedenti commi, il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, nonchè il frazionamento delle unità immobiliari, di unità immobiliari esistenti aventi Superficie Utile superiore a 700 mq, è ammesso con Permesso a Costruire Convenzionato alle seguenti condizioni non derogabili, da considerarsi misure di compensazione di cui al successivo articolo 148:

- gli interventi garantiscano la contestuale realizzazione nell'ambito della superficie fondiaria oggetto di intervento, a carico, cura e spese dei proponenti e quindi ceduti a titolo gratuito al comune, aree a parcheggi pubblici e/o verde pubblico nella misura non inferiore alla metà della equivalente superficie utile complessivamente oggetto di intervento. Tali spazi sono da considerarsi in aggiunta a quelli comunque da realizzare in applicazione delle leggi e regolamenti vigenti, ovvero eccedenti le disposizioni di cui al D.M.1444/68;

- gli interventi edilizi garantiscano il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli, nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni di cui all'articolo 16 Capo III della D.G.R N° 2/2007, nonchè di quelle di cui al comma 1 dell'articolo 25 del P.T.C. vigente;

- gli spazi pubblici e di uso pubblico e gli altri spazi aperti pertinenziali siano realizzati mediante l'impiego di materiali e tecniche di progettazione orientate alla sostenibilità e autosufficienza, con particolare riguardo al sistema di gestione e riciclo delle acque, alla manutenzione degli spazi a verde e a parcheggio, al sistema dell'illuminazione pubblica, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007;

- la realizzazione dei nuovi edifici e/o il recupero-ristrutturazione di quelli esistenti garantisca il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

110.6 – Il Permesso di costruire convenzionato di cui al precedente comma 5 è corredato di allegati grafici e cartografici, volti a verificare che l'insieme delle attività e delle opere previste garantiscano la sostenibilità degli interventi in rapporto alle risorse essenziali interessate. In questo quadro è in particolare prevista la redazione di apposita relazione argomentativa, nonchè di uno studio planivolumetrico, da porre a corredo e argomentazione del quadro progettuale, che dimostri il rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 149 comma 3 delle presenti norme e che giustifichi e argomenti altresì la corretta distribuzione, articolazione e organizzazione degli spazi pubblici (comunque nella consistenza e dimensione minima prescritta ai commi precedenti) in ordine alle relazioni (funzionali, ambientali, paesistico-percettive, storico-culturali, socio-eeconomiche) che il progetto instaura con il limitrofo contesto territoriale e urbano.

110.7 – La variante al R.U. nel confermare i Piani attuativi adottati secondo le modalità e le previsioni di cui al precedente comma 3 e di cui all'articolo 147, individua per ogni piano, in attuazione a quanto disposto dall'articolo 148, le seguenti specifiche misure di mitigazione e compensazione volte a garantire la sostenibilità

degli interventi previsti, da ritenersi vincolanti ai fini della definitiva approvazione degli stessi Piani attuativi. In particolare:

Piano	Delibera C.C. adozione	Misure di mitigazione e compensazione ambientale vincolanti per la definitiva approvazione (articolo 148 della variante)
PA1	13/01/2009 C.C. n°3	La destinazione d'uso residenziale si attua con edilizia di tipo convenzionato nella misura di almeno 6 alloggi. Inoltre le misure compensative prevedonono la realizzazione di verde a parco e per il gioco come già previsto nello schema di convenzione allegato all'adozione del P.A.. Il progetto e la realizzazione delle opere devono basarsi sull'uso di materiali e tecniche di progettazione orientate alla sostenibilità e autosufficienza, con particolare riguardo al sistema di gestione delle acque e riciclo per la manutenzione degli spazi pubblici e al sistema dell'illuminazione pubblica, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonchè il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

Art. 111 - Aree residenziali di Ponte a Moriano - PM

111.1 - Sono le aree edificate o edificabili per per funzioni prevalentemente residenziali dell'abitato di Ponte a Moriano.

111.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1* e *A4*, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C4.* Le destinazioni *C1, C1.2* e *C2*, se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.
Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purchè la Superficie Utile complessiva dell'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 500 di Superficie Utile.

111.3 - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrative, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta). Gli interventi edilizi hanno la seguente diversa disciplina a seconda che siano o meno inquadrati in un piano attuativo:

111.3.1- per gli interventi edilizi diretti, ferma restando quanto disposto e prescritto agli articoli 145 e 146 della presente variante, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:
- *H* = 11,00 m.
- *If* = 1,5 mc/mq.
- *Q* = 60%
- per i fabbricati, la cui area di pertinenza sia, alla data del 8/4/2002, satura (in relazione ad uno o più dei suddetti parametri o indici), è consentito un incremento volumetrico massimo complessivo di 180 mc.

111.3.2 – Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni degli articoli 145 e 146 della presente variante. Per gli interventi edilizi con piano attuativo (il cui ambito territoriale, proposto dall'operatore, potrà essere costituito da lotti non contigui, purché inseriti nel medesimo sistema insediativo) si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:
- *Sm* = 2.000 mq.
- *H* = 14,50 m.
- *It* = 1,7 mc/mq.
- Standard urbanistici = la dotazione da reperire nel piano attuativo non deve essere inferiore alla seguente: 2,5 mq/abitante di verde pubblico o di uso pubblico e 1,5 mq/abitante di parcheggio pubblico o di uso pubblico per le destinazioni della categoria A; 25 mq. di verde e parcheggio ogni 100 mq. di Superficie Lorda per le destinazioni delle categorie *B, C4* o *D1*.

111.4 - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E' altresì consentito un incremento volumetrico massimo nei limiti stabiliti all'articolo 115.bis delle presenti norme comprensivo delle addizioni funzionali di cui all'articolo 79 comma 2

lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005. Gli interventi comportanti il frazionamento delle unità immobiliari esistenti con funzioni residenziali sono ammessi qualora l'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 500 di Superficie Utile.

111.5 – In aggiunta a quanto previsto ai precedenti commi, con Permesso a Costruire convenzionato, è ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, nonchè il frazionamento delle unità immobiliari, di unità immobiliari esistenti aventi Superficie Utile superiore a 500 mq, alla condizione che gli interventi garantiscano la contestuale realizzazione nell'ambito della superficie fondiaria oggetto di intervento, a carico, cura e spese dei proponenti e quindi ceduti a titolo gratuito al comune, aree a parcheggi pubblici e/o verde pubblico nella misura non inferiore alla metà della equivalente superficie utile complessivamente oggetto di intervento. Tali spazi, da ritenersi misure di compensazione di cui al successivo articolo 148, sono da considerarsi in aggiunta a quelli comunque da realizzare in applicazione delle leggi e regolamenti vigenti, ovvero eccedenti le disposizioni di cui al D.M.1444/68.

Art. 112 - Aree residenziali della città lineare - PL

112.1 - Sono le aree edificate o edificabili per funzioni prevalentemente residenziali nelle ramificazioni dell'aggregato urbano principale, cresciute intorno alle principali vie radiali di comunicazioni.

112.2 – Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1, A2, A3* e *A4*, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B7.1, C1.1, C4, D1.*
Le destinazioni *C1, C1.2* e *C2,* se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.
Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purchè la Superficie Utile complessiva dell'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 500 di Superficie Utile.

112.3 - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrativa, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta). Ferma restando quanto disposto e prescritto agli articoli 145 e 146 della presente variante, gli interventi edilizi, con piano attuativo o meno, hanno la seguente diversa disciplina a seconda della condizione di effettiva autonomia del lotto dalla data del 8/4/ 2002:

112.3.1 - Sui lotti che, alla data suddetta, non erano edificati, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso, a condizione che i lotti stessi -alla medesima data:
a) costituissero particella catastale autonoma (non utilizzata per la fabbricazione su altra particella);
b) non fossero, neppure in via di fatto (a ragione o meno della precedente disciplina urbanistica), al servizio (con funzione di giardino, di orto o, comunque, di pertinenza) di altra particella catastale (edificata o meno) della medesima proprietà;
c) risultino accessibili da strada pubblica, privata o mediante servitù di passo:
- *H* = 8,00 m.
- *If* = 1,2 mc/mq.
- *Q* = 35%

112.3.2 - Sui lotti che, alla data suddetta, non erano edificati e che non presentavano i requisiti di cui ai punti a), b) o c) del comma 112.3.1 è riconosciuta la potenzialità edificatoria consentita dai parametri di cui sopra fino ad un massimo di 180 mc. da utilizzare per ampliamento degli eventuali edifici esistenti cui sono funzionalmente legati o di quelli di cui al comma 112.3.3 se confinanti, ovvero per incrementare le volumetrie realizzabili nei lotti di cui al comma 112.3.1 se confinanti.

112.3.3 - Sui lotti che, alla data suddetta, erano edificati, è consentito mantenere il volume esistente alla data medesima con un possibile incremento massimo complessivo di 180 mc., anche in più soluzioni nel tempo;

112.3.4 - Per l'applicazione delle disposizioni che precedono, non s'intende edificato il lotto sul quale insistano manufatti di consistenza inferiore ai 150 mc.; per ampliamento deve intendersi un aumento in continuità fisica del fabbricato esistente.

112.4 - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E' altresì consentito un incremento volumetrico massimo nei limiti stabiliti al all'articolo 115.bis delle presenti norme comprensivo delle addizioni funzionali di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005. Gli interventi comportanti il frazionamento delle unità immobiliari esistenti con funzioni residenziali sono ammessi qualora l'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 500 di Superficie Utile.

112.5 – In aggiunta a quanto previsto ai precedenti commi, con Permesso a Costruire convenzionato, è ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, nonchè il frazionamento delle unità immobiliari, di unità immobiliari esistenti aventi Superficie Utile superiore a 500 mq, alla condizione che gli interventi garantiscano la contestuale realizzazione nell'ambito della superficie fondiaria oggetto di intervento, a carico, cura e spese dei proponenti e quindi ceduti a titolo gratuito al comune, aree a parcheggi pubblici e/o verde pubblico nella misura non inferiore alla metà della equivalente superficie utile complessivamente oggetto di intervento. Tali spazi, da ritenersi misure di compensazione di cui al succesivo articolo 148, sono da considerarsi in aggiunta a quelli comunque da realizzare in applicazione delle leggi e regolamenti vigenti, ovvero eccedenti le disposizioni di cui al D.M.1444/68.

Art. 113 - Aree residenziali dei Monti Pisani - VU

113.1 - Sono le aree edificate o edificabili per funzioni prevalentemente residenziali, a sud dell'abitato di Lucca in ambito territoriale dei Monti Pisani.

113.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1,A2, A3* e *A4*, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B7.1, C1.1, C4, D1*.
Le destinazioni *C1, C1.2* e *C2*, se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.
Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purchè la Superficie Utile complessiva dell'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 300 di Superficie Utile.

113.3 - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrative, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta e a condizione di non modificare terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco o altra opera esistente di sistemazione idraulica del terreno), a condizione che non vengano abbattuti alberi e che la resede risulti per almeno il 40% sistemata a verde e/o comunque con pavimentazioni percolanti Ferma restando quanto disposto e prescritto agli articoli 145 e 146 della presente variante, gli interventi edilizi, con piano attuativo o meno, hanno la seguente diversa disciplina a seconda della condizione di effettiva autonomia del lotto dalla data del 8/4/2002:

113.3.1- Sui lotti che, alla data suddetta, non erano edificati, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso, a condizione che i lotti stessi -alla medesima data:

a) costituissero particella catastale autonoma (non utilizzata per la fabbricazione su altra particella);
b) non fossero, neppure in via di fatto (a ragione o meno della precedente disciplina urbanistica), al servizio (con funzione di giardino, di orto o, comunque, di pertinenza) di altra particella catastale (edificata o meno) della medesima proprietà;
c) risultino accessibili da strada pubblica, privata o mediante servitù di passo:

- *H* = 8,00 m.
- *If* = 0,5 mc/mq.
- *Q* = 30%

113.3.2 – Sui lotti che, alla data suddetta, non erano edificati e che non presentavano i requisiti di cui ai punti a), b) o c) del comma 113.3.1 è riconosciuta la potenzialità edificatoria consentita dai parametri di cui sopra fino ad un massimo di 180 mc. da utilizzare per ampliamento degli edifici esistenti cui sono funzionalmente legati o di quelli di cui al comma 113.3.3 se confinanti, ovvero per incrementare le volumetrie realizzabili nei lotti di cui al comma 113.3.1 se confinanti.

113.3.3 Sui lotti che, alla data suddetta, erano edificati, è consentito mantenere il volume esistente alla data medesima con un possibile incremento massimo complessivo di 180 mc., anche in più soluzioni nel tempo;

113.3.4 - Per l'applicazione delle disposizioni che precedono, non s'intende edificato il lotto sul quale insistano manufatti di consistenza inferiore ai 150 mc.; per ampliamento deve intendersi un aumento in continuità fisica del fabbricato esistente.

113.4 – Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E' altresì consentito un incremento volumetrico massimo nei limiti stabiliti all'articolo 115.bis delle presenti norme comprensivo delle addizioni funzionali di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005. Gli interventi comportanti il frazionamento delle unità immobiliari esistenti con funzioni residenziali sono ammessi qualora l'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 300 di Superficie Utile.

113.5 – In aggiunta a quanto previsto ai precedenti commi, con Permesso a Costruire convenzionato, è ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, nonchè il frazionamento delle unità immobiliari, di unità immobiliari esistenti aventi Superficie Utile superiore a 300 mq, alla condizione che gli interventi garantiscano la contestuale realizzazione nell'ambito della superficie fondiaria oggetto di intervento, a carico, cura e spese dei proponenti e quindi ceduti a titolo gratuito al comune, aree a parcheggi pubblici e/o verde pubblico nella misura non inferiore alla metà della equivalente superficie utile complessivamente oggetto di intervento. Tali spazi, da ritenersi misure di compensazione di cui al successivo articolo 148, sono da considerarsi in aggiunta a quelli comunque da realizzare in applicazione delle leggi e regolamenti vigenti, ovvero eccedenti le disposizioni di cui al D.M.1444/68.

Art. 114 - Aree residenziali collinari – CU, OU, QU, DU

114.1 - Sono le aree edificate o edificabili per funzioni prevalentemente residenziali collocate in contesti territoriali di natura collinare.

114.2 - Le destinazioni ammesse sone quelle delle categorie *A1,A2, A3* e *A4*, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B7.1, C1.1, C4, D1*.
Le destinazioni *C1, C1.2* e *C2*, se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate. Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purchè la Superficie Utile complessiva dell'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 300 di Superficie Utile.

114.3 - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrative, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta e a condizione di non modificare terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco o altra opera esistente di sistemazione idraulica del terreno), a condizione che non vengano abbattuti alberi e che la resede risulti per almeno il 50% sistemata a verde e/o comunque con pavimentazioni percolanti. Ferma restando quanto disposto e prescritto agli articoli 145 e 146 della presente variante, gli interventi edilizi, con piano attuativo o meno, hanno la seguente diversa disciplina a seconda della condizione di effettiva autonomia del lotto dalla data del 8/4/2002:

114.3.1 - Sui lotti che, alla data suddetta, non erano edificati, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso, a condizione che i lotti stessi -alla medesima data:

a) costituissero particella catastale autonoma (non utilizzata per la fabbricazione su altra particella);
b) non fossero, neppure in via di fatto (a ragione o meno della precedente disciplina urbanistica), al servizio (con funzione di giardino, di orto o, comunque, di pertinenza) di altra particella catastale (edificata o meno) della medesima proprietà;
c) risultino accessibili da strada pubblica, privata o mediante servitù di passo:

- *H* = 8,00 m.
- *If* = 0,3 mc/mq.
- *Q* = 25%

114.3.2 – Sui lotti che, alla data suddetta, non erano edificati e che non presentavano i requisiti di cui ai punti a), b) o c) del comma 114.3.1 è riconosciuta la potenzialità edificatoria consentita dai parametri di cui sopra fino ad un massimo di 180 mc. da utilizzare per ampliamento degli edifici esistenti cui sono funzionalmente legati o di quelli di cui al comma 114.3.3 se confinanti, ovvero per incrementare le volumetrie realizzabili nei lotti di cui al comma 114.3.1 se confinanti.

114.3.3 - Sui lotti che, alla data suddetta, erano edificati, è consentito mantenere il volume esistente alla data medesima con un possibile incremento massimo complessivo di 180 mc., anche in più soluzioni nel tempo;

114.3.4 - Per l'applicazione delle disposizioni che precedono, non s'intende edificato il lotto sul quale insistano manufatti di consistenza inferiore ai 150 mc.; per ampliamento deve intendersi un aumento in continuità fisica del fabbricato esistente.

114.4 - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E' altresì consentito un incremento volumetrico massimo nei limiti stabiliti al all'articolo 115.bis delle presenti norme comprensivo delle addizioni funzionali di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005. Gli interventi comportanti il frazionamento delle unità immobiliari esistenti con funzioni residenziali sono ammessi qualora l'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 300 di Superficie Utile.

114.5 – In aggiunta a quanto previsto ai precedenti commi, con Permesso a Costruire convenzionato, è ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, nonchè il frazionamento delle unità immobiliari, di unità immobiliari esistenti aventi Superficie Utile superiore a 300 mq, alla condizione che gli interventi garantiscano la contestuale realizzazione nell'ambito della superficie fondiaria oggetto di intervento, a carico, cura e spese dei proponenti e quindi ceduti a titolo gratuito al comune, aree a parcheggi pubblici e/o verde pubblico nella misura non inferiore alla metà della equivalente superficie utile complessivamente oggetto di intervento. Tali spazi, da ritenersi misure di compensazione di cui al successivo articolo 148, sono da considerarsi in aggiunta a quelli comunque da realizzare in applicazione delle leggi e regolamenti vigenti, ovvero eccedenti le disposizioni di cui al D.M.1444/68.

Art. 115 - Aree residenziali in territorio agricolo – VC, OC, CC, QC, PP, SP

115.1 - Sono complessi di edifici a destinazione diversa collocati in diversi ambiti territoriali,, raggruppati in modo da formare un piccolo insediamento, ma che non assumono una consistenza tale da giustificare la loro collocazione in un ambito urbano vero e proprio.

115.2 - La destinazione ammessa è *A*, che deve connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1, B2.1, C1.1, D3.*
Le destinazioni *C1, C1.2* e *C2,* se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate. Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purchè la Superficie Utile complessiva dell'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 300 di Superficie Utile.

115.3 - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrative, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta e a condizione di non modificare terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco o altra opera esistente di sistemazione idraulica del terreno), a condizione che non vengano abbattuti alberi e che la resede risulti per almeno il 60% sistemata a verde e/o comunque con pavimentazioni percolanti. Ferma restando quanto disposto e prescritto agli articoli 145 e 146 della presente variante, gli interventi edilizi, con piano attuativo o meno, hanno la seguente diversa disciplina a seconda della condizione di effettiva autonomia del lotto dalla data del 8/4/2002:

115.3.1- Sui lotti che, alla data suddetta, non erano edificati, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso, a condizione che i lotti stessi -alla medesima data:

a) costituissero particella catastale autonoma (non utilizzata per la fabbricazione su altra particella);
b) non fossero, neppure in via di fatto (a ragione o meno della precedente disciplina urbanistica), al servizio (con funzione di giardino, di orto o, comunque, di pertinenza) di altra particella catastale (edificata o meno) della medesima proprietà;
c) risultino accessibili da strada pubblica, privata o mediante servitù di passo:

- *H* = 8,00 m.
- *If* = 0,3 mc/mq.
- *Q* = 25%

115.3.2 – Sui lotti che, alla data suddetta, non erano edificati e che non presentavano i requisiti di cui ai punti a), b) o c) del comma 115.3.1 è riconosciuta la potenzialità edificatoria consentita dai parametri di cui sopra fino ad un massimo di 180 mc. da utilizzare per ampliamento degli edifici esistenti cui sono funzionalmente legati o di quelli di cui al comma 115.3.3 se confinanti, ovvero per incrementare le volumetrie realizzabili nei lotti di cui al comma 115.3.1 se confinanti.

115.3.3 – Sui lotti che, alla data suddetta, erano edificati, è consentito mantenere il volume esistente alla data medesima con un possibile incremento massimo complessivo di 120 mc., anche in più soluzioni nel tempo;

115.3.4 - per l'applicazione delle disposizioni che precedono, non s'intende edificato il lotto sul quale insistano manufatti di consistenza inferiore ai 150 mc.; per ampliamento deve intendersi un aumento in continuità fisica del fabbricato esistente.

115.4 - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E' altresì consentito un incremento volumetrico massimo nei limiti stabiliti all'articolo 115.bis delle presenti norme comprensivo delle addizioni funzionali di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005. Gli interventi comportanti il frazionamento delle unità immobiliari esistenti con funzioni residenziali sono ammessi qualora l'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 300 di Superficie Utile.

115.5 – In aggiunta a quanto previsto ai precedenti commi, con Permesso a Costruire convenzionato, è ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, nonchè il frazionamento delle unità immobiliari, di unità immobiliari esistenti aventi Superficie Utile superiore a 300 mq, alla condizione che gli interventi garantiscano la contestuale realizzazione nell'ambito della superficie fondiaria oggetto di intervento, a carico, cura e spese dei proponenti e quindi ceduti a titolo gratuito al comune, aree a parcheggi pubblici e/o verde pubblico nella misura non inferiore alla metà della equivalente superficie utile complessivamente oggetto di intervento. Tali spazi, da ritenersi misure di compensazione di cui al successivo articolo 148, sono da considerarsi in aggiunta a quelli comunque da realizzare in applicazione delle leggi e regolamenti vigenti, ovvero eccedenti le disposizioni di cui al D.M.1444/68.

Art. 115.bis – Disposizione sulle addizioni e gli incrementi (bonus) volumetrici residenziali

115.bis.1 – l'incremento massimo complessivo consentito agli articoli 47.3, 109.3.1, 110.3.1, 111.3.1, 112.3.3, 113.3.3 e 114.3.3 è di 180 mc; l'incremento massimo complessivo consentito agli articoli 34.1, 38.3.2 è di 160 mc; l'incremento massimo complessivo consentito all'articolo 115.3.3 è di 120 mc.

115.bis.2 – la potenzialità edificatoria massima consentita dagli articoli 112.3.2, 113.3.2, 114.3.2 e 115.3.2 è determinata in 180 mc una tantum anche in più soluzioni nel tempo nel rispetto dell'altezza massima consentita per ogni zona urbanistica interessata in diretta aderenza e/o in sopraelevazione dell'esistente fabbricato. Ai fini del presente comma, non si considerano in aderenza i corpi di fabbrica in cui vi siano unicamente interposti locali accessori come definito dall'art. 2.1.2 laddove gli stessi non siano stati valutati anche in termini volumetrici.

115.bis.3 – l'incremento volumetrico di cui agli articoli 34.1, 38.3.2, 47.3, 109.3.1, 110.3.1, 111.3.1, 112.3.3, 113.3.3, 114.3.3 e 115.3.3 è da intendersi applicabile una tantum anche in più soluzioni nel tempo, nel rispetto dell'altezza massima consentita per ogni zona urbanistica interessata, in diretta aderenza e/o sopraelevazione dell'esistente fabbricato. Ai fini del presente comma, non si considerano in aderenza i corpi di fabbrica in cui vi siano unicamente interposti locali accessori come definito dall'art. 2.1.2 laddove gli stessi non siano stati valutati anche in termini volumetrici.

Art. 115.ter – Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi

115.ter.1– Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005) previsti dal presente R.U., con esclusione degli edifici vincolati ai sensi della ex L. 1089/39 e di quelli di cui agli articoli 43 (Pievi e chiese), 44 (altri complessi religiosi), 45 (ville storiche), 58 (Chiese), 59

(speciale religiosa), 60 (palazzi monumentali), 65 (torri civiche e resti di case torri), 71 (ville urbane), 72 (palazzi con portico) delle presenti norme, sono ammessi anche gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R.5/2010.

CAPO II - LE AREE PRODUTTIVE

SEZIONE I – AREE POTENZIALMENTE RICONVERTIBILI

Art. 116 - Aree produttive riconvertibili della città intorno alle Mura- UI

116.1 - Si tratta delle aree situate nella parte della Città esterna al centro storico fino all'antica via delle Tagliate, coincidente con la zona dell'antica servitù militare, connotate dalla presenza di insediamenti produttivi realizzati, per lo più, in epoca recente ed inseriti, in modo frammentario, nel tessuto urbano.

116.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie: ~~*A1, A3, A4*~~, *B1, B2.1, B3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C4, D1*. In caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia ~~con sostituzione edilizia o, comunque~~, con modifica della destinazione d'uso di almeno la metà della superficie lorda del fabbricato o del complesso, le destinazioni delle categorie *B4* e *B2.1* debbono essere presenti, rispettivamente, almeno per il 15% della superficie lorda oggetto dell'intervento la *B4* e non più del 35% la *B2.1*.

116.3 - Ferma restando quanto disposto e prescritto dagli articoli 145 e 146 della presente variante, gli interventi edilizi hanno la seguente diversa disciplina a seconda che siano o meno inquadrati in un piano attuativo:

116.3.1 - Per gli interventi edilizi diretti, vanno mantenuti il volume e l'altezza esistenti alla data del 8/4/2002; la destinazione d'uso non può essere modificata, a meno che la nuova destinazione non sia ricompresa nell'ambito delle seguenti categorie di utilizzazione: *C1, C2, C4*.

116.3.2 - Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni degli articoli 145 e 146 della presente variante. Per gli interventi edilizi con piano attuativo, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso e la destinazione può essere modificata in una o più di quelle consentite, sulla scorta di motivata valutazione in ordine alla compatibilità del nuovo assetto proposto rispetto alla porzione residua di area non interessata dall'intervento e al contesto urbano in genere:

- *Sm* = 2.000 mq.
- *H* = 14,5 m.
- *It* = 2,8 mc/mq.
- Standard urbanistici = la dotazione da reperire nel piano attuativo non deve essere inferiore alla seguente: 3 mq/abitante di verde pubblico o di uso pubblico e 2 mq/abitante di parcheggio pubblico o di uso pubblico per le destinazioni della categoria A; 35 mq. di verde e parcheggio ogni 100 mq. di superficie lorda per le destinazioni delle categorie *B*, *C4* o *D1*.

116.4 - Si applica inoltre la seguente prescrizione speciale: in presenza di edifici o di manufatti riconducibili all'archeologia industriale gli interventi debbono essere progettati e realizzati assicurando la conservazione ed il recupero (nella loro integralità od almeno in parte significativa) di detti edifici e manufatti con i loro elementi strutturali, morfologici, funzionali e pertinenziali, escludendo le sole aggiunte superfetative; è consentito l'insediamento delle sole destinazioni d'uso appropriate all'organismo da salvaguardare.

Art. 117 - Aree produttive riconvertibili della città compatta - UR

117.1 - Si tratta delle aree situate nella parte della Città esterna all'antica via delle Tagliate, connotate dalla presenza di insediamenti produttivi realizzati, per lo più, in epoca recente ed inseriti, in modo frammentario, nel tessuto urbano.

117.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie ~~*A1, A3, A4,*~~ *B1, B2.1, B3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B5, B6.1, B6.2, B7, C1.1, C4, D1*. In caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia con sostituzione edilizia o, comunque, con modifica della destinazione d'uso di almeno la metà della superficie lorda del fabbricato o del complesso, le destinazioni delle categorie *B4* e *B2.1* debbono essere presenti, rispettivamente, almeno per il 10% della superficie lorda oggetto dell'intervento la *B4* e non più del 35% la *B2.1*.

117.3 - Ferma restando quanto disposto e prescritto dagli articoli 145 e 146 della presente variante, gli interventi edilizi hanno la seguente diversa disciplina:

117.3.1 - per gli interventi edilizi diretti, vanno mantenuti il volume e l'altezza esistenti alla data del 8/4/2002; la destinazione d'uso non può essere modificata, a meno che la nuova destinazione non sia ricompresa nell'ambito delle seguenti categorie di utilizzazione: *C1, C2, C4.*

117.3.2 - Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni degli articoli 145 e 146 della presente variante. Per gli interventi edilizi con piano attuativo, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso e la destinazione può essere modificata in una o più di quelle consentite, sulla scorta di motivata valutazione in ordine alla compatibilità del nuovo assetto proposto rispetto alla porzione residua di area non interessata dall'intervento e al contesto urbano in genere:

- *Sm* = 2.000 mq.
- *H* = 14 m.
- *It* = 2,6 mc/mq.
- Standard urbanistici = la dotazione da reperire nel piano attuativo non deve essere inferiore alla seguente: 3 mq/abitante di verde pubblico o di uso pubblico e 2 mq/abitante di parcheggio pubblico o di uso pubblico per le destinazioni della categoria A; 35 mq. di verde e parcheggio ogni 100 mq. di superficie lorda per le destinazioni delle categorie *B*, *C4* o *D1*.

117.4 - Si applica inoltre la seguente prescrizione speciale: in presenza di edifici o di manufatti riconducibili all'archeologia industriale, appositamente contrassegnati nelle tavole URB 1.13, gli interventi debbono essere progettati e realizzati assicurando la conservazione ed il recupero (nella loro integralità od almeno in parte significativa) di detti edifici e manufatti con i loro elementi strutturali, morfologici, funzionali e pertinenziali, escludendo le sole aggiunte superfetative; è consentito l'insediamento delle sole destinazioni d'uso appropriate all'organismo da salvaguardare.

117.5 – La variante al R.U. nel confermare i Piani attuativi adottati secondo le modalità e le previsioni di cui al precedente comma 3 e di cui all'articolo 147, individua per ogni piano, in attuazione a quanto disposto dall'articolo 148, le seguenti specifiche misure di mitigazione e compensazione volte a garantire la sostenibilità degli interventi previsti, da ritenersi vincolanti ai fini della definitiva approvazione degli stessi Piani attuativi. In particolare:

Piano	Delibera C.C. adozione	Misure di mitigazione e compensazione ambientale vincolanti per la definitiva approvazione (articolo 148 della variante)
PA3	10/02/2009 C.C. n°17	La parte destinata a residenza si attua con edilizia di tipo convenzionato nella misura di 9 alloggi. Le misure compensative prevedono inoltre la realizzazione di parcheggio pubblico e verde come già previsto nello schema di convenzione allegato all'adozione. Il progetto e la realizzazione delle opere devono basarsi sull'uso di materiali e tecniche di progettazione orientate alla sostenibilità e autosufficienza, con particolare riguardo al sistema di gestione delle acque e riciclo per la manutenzione degli spazi pubblici e al sistema dell'illuminazione pubblica, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonchè il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

Art. 118 - Aree produttive riconvertibili di Ponte a Moriano - PM

118.1 – Si tratta delle aree utilizzate per attività produttive edificate per lo più in epoca moderna, disposte frammentariamente nel tessuto urbano di Ponte a Moriano.

118.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie ~~*A1, A3, A4,*~~ *B1, B2.1, B3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B5, B6.1, B6.2, B7, C1.1, C4, D1*. In caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia ~~con sostituzione edilizia o, comunque,~~ con modifica della destinazione d'uso di almeno la metà della superficie lorda del fabbricato o del complesso, le destinazioni delle categorie *B4* e *B2.1* debbono essere presenti, rispettivamente, almeno per il 15% della superficie lorda oggetto dell'intervento la *B4* e non più del 35% la *B2.1*.

118.3 - Ferma restando quanto disposto e prescritto dagli articoli 145 e 146 della presente variante, gli interventi edilizi hanno la seguente diversa disciplina a seconda che siano o meno inquadrati in un piano attuativo:

118.3.1 - Per gli interventi edilizi diretti, vanno mantenuti il volume e l'altezza esistenti alla data del 8/4/2002; la destinazione d'uso non può essere modificata, a meno che la nuova destinazione non sia ricompresa nell'ambito delle seguenti categorie di utilizzazione: *C1, C2, C4.*

118.3.2 - Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni degli articoli 145 e 146 della presente variante. Per gli interventi edilizi con piano attuativo, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso e la destinazione può essere modificata in una o più di

quelle consentite, sulla scorta di motivata valutazione in ordine alla compatibilità del nuovo assetto proposto rispetto alla porzione residua di area non interessata dall'intervento e al contesto urbano in genere:

- *Sm* = 2.000 mq.
- *H* = 14 m.
- *It* = 2,8 mc/mq.
- Standard urbanistici = la dotazione da reperire nel piano attuativo non deve essere inferiore alla seguente: 3 mq/abitante di verde pubblico o di uso pubblico e 2 mq/abitante di parcheggio pubblico o di uso pubblico per le destinazioni della categoria A; 35 mq. di verde e parcheggio ogni 100 mq. di superficie lorda per le destinazioni delle categorie *B*, *C4* o *D1*.

118.4 - Si applica inoltre la seguente prescrizione speciale: in presenza di edifici o di manufatti riconducibili all'archeologia industriale, appositamente contrassegnati nelle tavole URB 1.13, gli interventi debbono essere progettati e realizzati assicurando la conservazione ed il recupero (nella loro integralità od almeno in parte significativa) di detti edifici e manufatti con i loro elementi strutturali, morfologici, funzionali e pertinenziali, escludendo le sole aggiunte superfetative; è consentito l'insediamento delle sole destinazioni d'uso appropriate all'organismo da salvaguardare.

SEZIONE II – AREE ISOLATE

Art. 119 - Aree produttive isolate della Piana - P

119.1 - Si tratta delle aree situate nella Piana di Lucca, all'esterno della compagine urbana più densa, connotate dalla presenza di insediamenti produttivi realizzati, per lo più, in epoca recente e collocati in modo frammentario.

119.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *C1, C2, C3, C4, B5* ~~oltre a *B2* limitatamente agli autoconcessionari; sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale (destinazione della categoria C) e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall'intervento) nella misura del 15% del volume complessivo, le destinazioni di cui alle categorie *A1, B1, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3*.~~

119.3 - Sono ammessi tutti gli interventi edilizi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

119.3.1 - in caso di ampliamento, o di demolizione con ricostruzione, anche se nella forma della ristrutturazione edilizia, o di nuova costruzione su eventuali lotti liberi (dotati, alla data del 8/4/2002, di autonomia catastale e di proprietà):

- *H* = 9,00 m.; 15 m., salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici,per le attività molitorie, cartarie e meccaniche.
- *If* = 2,7 mc/mq.
- *Q* = 65%

119.3.2 - in caso di interventi su aree che, rispetto agli indici e/o ai parametri di cui sopra, risultassero, alla data del 8/4/ 2002, sature, è consentito, in alternativa, il mantenimento del volume esistente alla medesima data, con possibilità di un incremento complessivo massimo di 800 mc, anche in più soluzioni, nel tempo, a condizione che sia assicurato il rispetto delle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e che siano ridotte le emissioni gassose, foniche e di acque reflue.

119.4 – Le aree appositamente contrassegnate nelle tavole URB5 e URB10 devono necessariamente essere sottoposte a piano attuativo ~~unitario~~ a completamento degli insediamenti produttivi di San Pietro a Vico.

Art. 120 - Aree produttive isolate dei Monti Pisani, dell'Oltreserchio e delle colline del Quiesa – V, O, C, Q

120.1 - Si tratta delle aree utilizzate per attività produttive edificate per lo più in epoca moderna, in assenza di pianificazione urbanistica attuativa, disposte frammentariamente in ambito territoriale dei Monti Pisani, dell'Oltreserchio e delle colline del Quiesa.

120.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *C1, C2, C3 e C4*; *B5* ~~sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale (destinazione della categoria C) e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall'intervento) nella misura del 20% del volume complessivo, le destinazioni di cui alle categorie *A1, B1 e B2.1*.~~

120.3 - Sono ammessi tutti gli interventi edilizi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

120.3.1 - in caso di ampliamento, o di demolizione con ricostruzione, anche se nella forma della ristrutturazione edilizia, o di nuova costruzione su eventuali lotti liberi (dotati, alla data del 8/4/ 2002, di autonomia catastale e di proprietà):

- *H* = 9,00 m., salvo maggiori altezze per impianti e volumi tecnici.
- *If* = 2 mc/mq.
- *Q* = 50%

120.3.2 - in caso di interventi su aree che, rispetto agli indici e/o ai parametri di cui sopra, risultassero, alla data del 8/4/2002, sature, è consentito, in alternativa, il mantenimento del volume esistente alla medesima data, a condizione che sia assicurato il rispetto delle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e che siano ridotte le emissioni gassose, foniche e di acque reflue.

Art. 121 - Aree produttive isolate del Monte Moraglio - D

121.1 - Si tratta delle aree utilizzate per attività produttive edificate per lo più in epoca moderna, in assenza di pianificazione urbanistica attuativa, disposte frammentariamente nell'ambito territoriale di Monte Moraglio.

121.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *C1, C2, C3 e C4*; *B5* ~~sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale (destinazione della categoria C) e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall'intervento) nella misura del 20% del volume complessivo, le destinazioni di cui alle categorie *A1, B1 e B2.1*.~~

121.3 - Sono ammessi tutti gli interventi edilizi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

121.3.1 - in caso di ampliamento, o di demolizione con ricostruzione, anche se nella forma della ristrutturazione edilizia, o di nuova costruzione su eventuali lotti liberi (dotati, alla data del 8/4/2002, di autonomia catastale e di proprietà):

- *H* = 9,00 m., salvo maggiori altezze per impianti e volumi tecnici.
- *If* = 1,5 mc/mq.
- *Q* = 50%

121.3.2 - in caso di interventi su aree che, rispetto agli indici e/o ai parametri di cui sopra, risultassero, alla data del 8/4/2002, sature, è consentito, in alternativa, il mantenimento del volume esistente alla medesima data, a condizione che sia assicurato il rispetto delle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e che siano ridotte le emissioni gassose, foniche e di acque reflue.

SEZIONE III – AREE CONCENTRATE

Art. 122 - Aree produttive concentrate della Piana - UR

122.1 - Si tratta delle aree situate nei comparti di Mugnano e Acquacalda, connotate dalla presenza di insediamenti produttivi che, realizzati in esecuzione di piani attuativi, hanno dato luogo ad un tessuto abbastanza ordinato ed omogeneo.

122.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *C1, C2, C3, C4, B5*, oltre a *B2* limitatamente agli autoconcessionari; ~~sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale (destinazione della categoria C) e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall'intervento) nella misura del 15% del volume complessivo, le destinazioni di cui alle categorie *A1, B1, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3*~~

122.3 - Ferma restando quanto disposto e prescritto dagli articoli 145 e 146 della presente variante, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

122.3.1 - in caso di ampliamento, o di demolizione con ricostruzione, anche se nella forma della ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente:
- *H* = 9,00 m.; 15 m., salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici,per le attività molitorie, cartarie e meccaniche.
- *If* = 3 mc/mq.
- *Q* = 65%

122.3.2 - in caso di interventi di nuova costruzione su un lotto minimo di 8.000 mq. e previa approvazione di piano attuativo:
- *H* = 9,00 m.; 15 m., salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici,per le attività molitorie, cartarie e meccaniche.
- *It* = 2,7 mc/mq.
- *Q* = 65%

Art. 123 - Aree produttive concentrate di Ponte a Moriano - PM

123.1 – Si tratta delle aree utilizzate per attività produttive di Ponte a Moriano edificate per lo più in epoca moderna, che hanno dato luogo ad un tessuto produttivo abbastanza ordinato ed omogeneo.

123.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *C1, C2, C3, C4, B5*, oltre a *B2* limitatamente agli autoconcessionari; ~~sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale (destinazione della categoria C) e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall'intervento) nella misura del 15% del volume complessivo, le destinazioni di cui alle categorie *A1, B1, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.*~~

123.3 - Ferma restando quanto disposto e prescritto dagli articoli 145 e 146 della presente variante, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

123.3.1 - in caso di ampliamento, o di demolizione con ricostruzione, anche se nella forma della ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente:
- *H* = 9,00 m.; 15 m., salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici,per le attività molitorie, cartarie e meccaniche.
- *If* = 2,7 mc/mq.
- *Q* = 60%

123.3.2 - in caso di interventi di nuova costruzione su un lotto minimo di 10.000 mq.,. e previa approvazione di piano attuativo:
- *H* = 9,00 m.; 15 m., salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici,per le attività molitorie, cartarie e meccaniche.
- *It* = 2,4 mc/mq.
- *Q* = 60%

Art. 124 – Disposizione sui bonus volumetrici

(sostituito con l'articolo 115.bis)

SEZIONE IV – AREE PER LA DELOCALIZZAZIONE

Art. 125 - Aree dedicate al trasferimento di insediamenti produttivi esistenti

125.1 - Si tratta di aree di nuovo insediamento approntate per la formazione di un polo dedicato al trasferimento delle attività produttive insediate in posizione impropria, nell'area urbana di Lucca.

125.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *B1.1, B1.2, B2.1, C1, D1*; le categorie diverse dalla C1 debbono essere contenute nel limite complessivo del 35%.

125.3 - Gli interventi sono consentiti previa approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata secondo lo schema organizzativo individuato nell'allegato grafico, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- *H* = 12,00 m.;
- St = 44.000 mq.
- *It* = 2,5 mc/mq.
- standard minimo = 75% della superficie lorda prevista dal piano attuativo, da destinare, per metà, a parcheggio pubblico o di uso pubblico, anche con soluzioni su più livelli, e, per l'altra metà, a verde pubblico o di uso pubblico

125.4 - Si applica la seguente prescrizione speciale: il piano attuativo di iniziativa pubblica deve configurare l'assetto della viabilità ed i collegamenti alla rete stradale urbana secondo quanto al riguardo previsto sulle tavole del Regolamento Urbanistico.

125.5 – Per le attività produttive esistenti al 8/4/2002 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E' altresì consentito l'addizione funzionale agli edifici esistenti nella misura massima del 15% del la Superficie Utile esistente.

CAPO III - AREE TERZIARIE

Art. 126 - Aree per attività direzionali

126.1 - Si tratta di aree aventi, in relazione alla loro collocazione nel sistema urbano, una vocazione ad un uso edificatorio per funzioni di natura direzionale, per uffici di natura pubblica o privata.

126.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria *B1*, *B2.1* e *C4*; ~~sono ammesse anche, a condizione che siano connesse con l'insediamento principale (avente la destinazione di cui alla categoria *B1*) e siano complessivamente contenute entro il 40% del volume interessato dall'intervento o previsto dal piano attuativo, le destinazioni di cui alle categorie: *A1, B3, B4.1.1, B4.1.6, B4.3.3, B4.3.4, B4.4, B4.5.1, B4.6, B7.1, B7.2, B5, B6.1, B6.2 C1.1, C2, D1*.~~

126.3 – E' consentito l'intervento edilizio diretto fino alla ristrutturazione edilizia compresa (esclusa la demolizione e ricostruzione); gli altri interventi hanno la seguente disciplina:

126.3.1 - Sono consentiti gli interventi edilizi diretti, ad esclusione della nuova costruzione ~~e sostituzione edilizia~~, quando la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza del fabbricato esistente, secondo l'assetto proprietario e catastale alla data dell' 08/04/02 sia pari o inferiore a 5000 mq. Il progetto deve comunque essere corredato, oltrechè dall'attestazione di cui al precedente art. 13.2, da specifica relazione che illustri il sistema degli accessi ed il relativo collegamento con la rete viaria principale e dia dimostrazione della loro idoneità rispetto al prevedibile traffico in entrata e in uscita.

126.3.2 - gli interventi edilizi per i quali non è consentito l'intervento diretto sono consentiti solo se disciplinati da piano attuativo permesso a costruire convenzionato in cui siano definiti:

- gli spazi, porticati o meno, su cui si affacciano gli stabilimenti, gli uffici, i locali di vendita, gli esercizi pubblici, gli sportelli bancari e, in genere, le attività aperte al pubblico.;
- gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale e urbano;
- i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici;
- gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente;
- i parcheggi, anche con soluzioni a più livelli, e gli altri standard nella misura indicata dal precedente art. 11.

126.3.3 - ferma restando la possibilità di mantenere -se superiore- il volume esistente alla data del 8/4/2002, debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- *H* = 10 m.
- *If* o *It* = 3 mc/mq.
- *Q* = 50 %

Art. 127 - Aree per attività commerciali

127.1 - Si tratta di aree aventi, in relazione alla loro collocazione nel sistema urbano, una vocazione ad un uso edificatorio per funzioni di natura commerciale.

127.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria *B1*, *B2*, *B3* e *C4*; ~~sono ammesse anche, sempre connesse e a condizione che siano complessivamente contenute entro il 20% del volume interessato dall'intervento o previsto dal piano attuativo, le destinazioni di cui alle categorie: *A1, C1.1, B4.4, B4.5.1, B4.5.2, B4.6, B6.1, B6.2, B7*. L'utilizzazione *C1.2*, anche non connessa ad attività commerciali, è ammessa limitatamente alle superfici aventi tale destinazione alla data del 8/4/2002.~~

127.3 - Ferma restando quanto disposto e prescritto dall'articolo 146 della presente variante, è consentito l'intervento edilizio diretto fino alla ristrutturazione edilizia compresa (esclusa la demolizione e ricostruzione); gli altri interventi hanno la seguente disciplina:

127.3.1 - Sono consentiti gli interventi edilizi diretti fino alla sostituzione edilizia, di cui all'articolo 78 comma 1 lettera h) della L.R. 1/2005, nonchè ampliamenti fino a saturazione dell'indice If di cui al successivo comma 3 quando l'intervento insista sulla superficie fondiaria di pertinenza di un fabbricato esistente. ~~ad esclusione della nuova costruzione e sostituzione edilizia, quando la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza del fabbricato esistente, secondo l'assetto proprietario e catastale alla data dell' 08/04/02 sia pari o inferiore a 5000 mq.~~ Il progetto, soggetto a permesso a costruire convenzionato, deve comunque essere

corredato, oltre che da un'attestazione analoga a quella di cui al precedente art. 13.2, da specifica relazione che illustri il sistema degli accessi ed il relativo collegamento con la rete viaria principale e dia dimostrazione della loro idoneità rispetto al prevedibile traffico in entrata e in uscita.

127.3.2 - Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni degli articoli 145 e 146 della presente variante. Gli interventi edilizi per i quali non è consentito l'intervento diretto sono consentiti solo se disciplinati da piano attuativo in cui siano definiti:

- gli spazi, porticati o meno, su cui si affacciano gli stabilimenti, gli uffici, i locali di vendita, gli esercizi pubblici, gli sportelli bancari e, in genere, le attività aperte al pubblico.;
- gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale e urbano;
- i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici;
- gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente;
- i parcheggi, anche con soluzioni a più livelli, e gli altri standard nella misura indicata dal precedente art. 11.

127.3.3 - ferma restando la possibilità di mantenere -se superiore- il volume esistente alla data del 8/4/2002, debbono essere rispettati I seguenti indici e parametri:

- *H* = 11 m.
- *If* o *It* = 2,5 mc./mq.
- *Q* = 40%

127.4 - Non sono ammessi interventi che comportino attivazione di nuove strutture medie o grandi di vendita al dettaglio (categorie *B2.2 e B2.3*) o l'ampliamento di queste, fatti salvi i casi di strutture di seguito previste:

- n. 1 insediamento di grande struttura di vendita, se consentito dalla normativa regionale, e n. 3 insediamenti di media struttura di vendita con superficie di vendita di mq. 800 ciascuna in loc. le Catene, S. Vito.
- n. 1 insediamento di grande struttura di vendita, se consentito dalla normativa regionale, in S. Concordio loc. "Ai Chiariti".
- n. 1 insediamento di media struttura di vendita, se consentito dalla normativa regionale, in via di Tempagnano, Arancio.
- n. 3 insediamenti di media struttura di vendita categoria (*B.2.2*) con superfici di vendita di mq. 800 ciascuna in Lucca loc. le Cornacchie. In tali insediamenti di medie strutture non è ammessa la tipologia di vendita alimentare, sono invece consentiti esercizi di vicinato *B2.1* con superficie di vendita non superiore a 250 mq. ciascuno. E' consentita la realizzazione di superficie accessoria a quella di vendita (magazzini, depositi, uffici), oltre alle superfici per attività di categoria *C1.1, C4, B3.1, B3.2,* fino ad un massimo di ulteriori 2.800 mq.;

127.5 – Sono ammessi l'attivazione e l'ampliamento di medie e grandi strutture di vendita quando l'intervento avvenga per accorpamento di superfici di vendita di esercizi di vicinato o di medie strutture di vendita, esistenti alla data di adozione del presente provvedimento, nel territorio comunale, autorizzati alla vendita in base alla Legge 426/71 per le tabelle I, Ia, II, VI, IX. La superficie di vendita da accorpare è pari alla somma di quelle degli esercizi che si intendono concentrare, riconoscendo un minimo di mq. 250 per ogni esercizio preesistente, distinto tra settore alimentare e non alimentare.

127.6 - E' altresì consentita l'apertura di una nuova media o di una nuova grande struttura di vendita solo previo accorpamento tra più strutture di vicinato ovvero più medie strutture, ovvero tra medie strutture ed esercizi di vicinato esistenti ed in attività; in tal caso il nuovo esercizio potrà avere una superficie massima data dalla somma delle superfici esistenti degli esercizi da accorpare.

127.7 - I nuovi insediamenti di media e grande distribuzione dovranno adeguarsi alle indicazioni contenute agli articoli 11 e 12 delle Direttive per la programmazione urbanistica commerciale, ed in particolare alle seguenti disposizioni:

- Criteri di realizzazione dei raccordi viari
  - Relativamente alle medie strutture di vendita:
    - il raccordo tra l'eventuale parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o comunque di accesso, deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso; in particolare il raccordo deve essere indipendente da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni;

- il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale; nello specifico, la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;
- il raccordo tra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico, separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro; in particolare l'entrata e l'uscita devono essere tra loro distanti, anche quando insistono sullo stesso tratto viario.

- Relativamente alle grandi strutture di vendita, comprese le aree commerciali integrate:
  - devono essere garantite tutte le condizioni previste per le medie strutture di vendita di cui al comma precedente;
  - deve essere determinato il flusso veicolare di picco, il cui calcolo è effettuato sul numero massimo di presenze consentite dalle norme di sicurezza, ridotto delle quote di utenti prevedibili non motorizzati, considerando un tempo medio di permanenza, sulla base di dati recenti, rilevati in analoghe strutture esistenti;
  - i collegamenti dei parcheggi con la viabilità pubblica devono essere previsti, per entrambi i sensi di marcia, almeno nella misura di uno ogni 10.000 mq di superficie di parcheggio;
  - tra le corsie di accesso dalla viabilità pubblica ai parcheggi e le corsie di uscita non devono esservi interferenze che comportino l'attraversamento dei flussi di traffico.

127.8 – La variante al R.U. nel confermare i Piani attuativi adottati secondo le modalità e le previsioni di cui al precedente comma 3 e di cui all'articolo 147, individua per ogni piano, in attuazione a quanto disposto dall'articolo 148, le seguenti specifiche misure di mitigazione e compensazione volte a garantire la sostenibilità degli interventi previsti, da ritenersi vincolanti ai fini della definitiva approvazione degli stessi Piani attuativi. In particolare:

Piano	Delibera C.C. adozione	Misure di mitigazione e compensazione ambientale vincolanti per la definitiva approvazione (articolo 148 della variante)
PA2	20/01/2009 C.C. n°8	Cessione dell'area a "parco e per il gioco" (come già esplicitato nello schema di convenzione allegato all'adozione) e realizzazione delle opere ad essa relative basate sull'uso di materiali e tecniche di progettazione orientate alla sostenibilità e autosufficienza, con particolare riguardo al sistema di gestione delle acque e relativo riciclo per la manutenzione degli spazi pubblici e al sistema dell'illuminazione pubblica, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonchè il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.
PA5	17/03/2009 C.C. n°24	Le misure compensative prevedono la cessione degli spazi pubblici a verde e parcheggio, come previste nello schema di convenzione allegato all'adozione, compreso la realizzazione delle opere ad essi relative: nella progettazione degli spazi da cedere e di quelli scoperti degli edifici si devono prevedere tecniche ed interventi caratterizzati dalla bioedilizia, compresa l'illuminazione pubblica e comunque orientati alla sostenibilità ambientale, introducendo elementi orientati ai criteri propri delle aree ecologicamente attrezzate, secondo quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonchè il rispetto delle "Line e guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.
PA6	22/09/2005 C.C. n°60	Realizzazione della viabilità prevista dal R.U. di collegamento tra Via delle Ville e Via Martiri delle Foibe e la sistemazione delle aree adiacenti al tracciato viario indicate nelle tavole di R.U. come fasce di rispetto comprese tra la rotatoria e la ferrovia. Nella progettazione degli spazi da cedere e di quelli scoperti degli edifici si devono prevedere tecniche ed interventi orientati ai criteri di sostenibilità e autosufficienza propri delle aree ecologicamente attrezzate, secondo quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonchè il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.
PA8	13/01/2009 C.C. n°5	Cessione dell'area e realizzazione delle opere relative al parcheggio pubblico di progetto e del verde come previsto nello schema di convenzione allegato all'adozione, realizzazione delle opere ad esso relative basate sull'uso di materiali e tecniche di progettazione basate su criteri di sostenibilità ambientale con particolare riferimento al sistema dell'illuminazione pubblica, uso di pavimentazioni drenanti e riciclo delle acque meteoriche per la manutenzione del verde a corredo del parcheggio, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonchè il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006. Concludono le misure compensative quelle relative alla

		realizzazione e sistemazione del marciapiede sul lato sud della via Romana nel tratto compreso tra Via della Madonnina e via Paladini.

Art. 128 - Aree per la distribuzione dei carburanti

128.1 – Sono le aree per impianti di distribuzione carburanti con relativi accessori per il soccorso ed il ristoro degli utenti della strada.

128.2 - La destinazioni ammessa è quelle di cui alla categorie *B2.4*; sono ammesse anche altre destinazioni, a condizione che siano connesse con la distribuzione dei carburanti, secondo le modalità e le quantità stabilite dalle vigenti leggi e regolamenti in materia.

128.3 – Tenuto conto che sono escluse dal calcolo del volume le volumetrie attinenti le pensiline sovrastanti le pompe di distribuzione carburanti, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- *H* = 5,00 m.
- *V* = quello esistente alla data del 8/4/2002.
- *V* = mc. 800 per i nuovi impianti.
- *Q* = 10% per i nuovi impianti.
- Distanze minime per le colonnine di distribuzione, serbatoi ed altre attrezzature che costituiscono l'impianto: dal ciglio strada e/o confini = 5,00 m., dagli edifici esistenti ricadenti nelle zone omogenee limitrofe = 5,00 m.;
- Distanze minime per le pensiline ad esclusiva protezione dell'isola destinata alle colonne di distribuzione carburante: dal confine dell'area di pertinenza dell'impianto = 5,00 m., dalla proiezione verticale dell'aggetto dal ciglio interno dello spartitraffico delimitante il piazzale dalla viabilità esistente = 1,50 m.; dai fabbricati esterni all'area d'intervento = 10 m.

128.4 - L'individuazione di nuove aree da destinare ad impianti di distribuzione carburanti è demandata alla redazione del Piano Carburanti in attuazione del Decreto Legislativo 11 Febbraio 1998 n°32 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO IV - AREE RICETTIVE

Art. 129 - Aree per attività ricettive

129.1 - Si tratta di aree aventi, in relazione alla loro collocazione nel sistema urbano, una vocazione ad un uso edificatorio per funzioni di natura ricettiva, per strutture alberghiere e affini.

129.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle di cui alle categorie *D*; sono ammesse anche, a condizione che siano connesse con l'insediamento principale ~~(avente la destinazione di cui alla categoria *B1*)~~ e siano complessivamente contenute entro il 20% del volume interessato dall'intervento o previsto dal piano attuativo, le destinazioni di cui alle categorie: ~~*A1*~~, *B1, B2.1, B3, B4.3.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.4, B4.5.1, B4.6, B6.1, B6.2 C4*.

129.3 - Ferma restando quanto disposto e prescritto dagli articoli 145 e 146 della presente variante, è consentito l'intervento edilizio diretto fino alla ristrutturazione edilizia compresa (esclusa la demolizione e ricostruzione); gli altri interventi hanno la seguente disciplina:

129.3.1 - Sono consentiti gli interventi edilizi diretti, ad esclusione della nuova costruzione ~~e sostituzione edilizia~~, quando la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza del fabbricato esistente, secondo l'assetto proprietario e catastale alla data dell' 08/04/02 sia pari o inferiore a 5000 mq. Il progetto deve comunque essere corredato, oltrechè dall'attestazione di cui al precedente art. 13.2, da specifica relazione che illustri il sistema degli accessi ed il relativo collegamento con la rete viaria principale e dia dimostrazione della loro idoneità rispetto al prevedibile traffico in entrata e in uscita.

129.3.2 - gli interventi edilizi per i quali non è consentito l'intervento diretto sono consentiti solo se disciplinati da piano attuativo in cui siano definiti:

- gli spazi, porticati o meno, su cui si affacciano gli stabilimenti, gli uffici, i locali di vendita, gli esercizi pubblici, gli sportelli bancari e, in genere, le attività aperte al pubblico;
- gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale e urbano;
- i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici;
- gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente;
- i parcheggi, anche con soluzioni a più livelli, e gli altri standard nella misura indicata dal precedente art. 11.

129.3.3 - ferma restando la possibilità di mantenere -se superiore- il volume esistente alla data del 8/4/2002, debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:
A) Nelle aree appartenenti ai sistemi territoriali di pianura:
- *H* = 13 m.
- *If* o *It* = 3 mc/mq.
- *Q* = 50%

B) Nelle aree appartenenti ai sistemi territoriali di collina:
- *H* = 8 m.
- *If* o *It* = 1,8 mc/mq.
- *Q* = 50%

129.4 – La variante al R.U. nel confermare i Piani attuativi adottati secondo le modalità e le previsioni di cui al precedente comma 3 e di cui all'articolo 147, individua per ogni piano, in attuazione a quanto disposto dall'articolo 148, le seguenti specifiche misure di mitigazione e compensazione volte a garantire la sostenibilità degli interventi previsti, da ritenersi vincolanti ai fini della definitiva approvazione degli stessi Piani attuativi. In particolare:

Piano	Delibera C.C. adozione	Misure di mitigazione e compensazione ambientale vincolanti per la definitiva approvazione (articolo 148 della variante)
PA4	13/01/2009 C.C. n°7	Cessione dell'area e realizzazione delle opere relative al parcheggio pubblico di progetto come previsto nello schema di convenzione allegato all'adozione, realizzazione delle opere ad esso relative basate sull'uso di materiali e tecniche di progettazione basate su criteri di sostenibilità ambientale con particolare riferimento al sistema dell'illuminazione pubblica, uso di pavimentazioni drenanti e riciclo delle acque meteoriche per la manutenzione del verde a corredo del parcheggio, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonchè il rispetto delle

		"Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

CAPO V - AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 130 - Norme comuni

130.1 - Le aree per servizi ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico disciplinate dal presente Capo sono individuate dalle tavole del Regolamento Urbanistico o dai piani attuativi. La disciplina dei servizi e delle infrastrutture pubblici o di uso pubblico compresi nella parte del territorio urbano di cui al precedente Titolo IV è dettata dalle norme del medesimo Titolo IV.

130.2 - Le aree di cui al presente Capo sono qualificate di interesse locale o di interesse generale in relazione alla loro natura o rilevanza od al potenziale ambito dell'utenza.

130.3 - La realizzazione dei servizi e delle infrastrutture avviene ad opera del Comune o del diverso ente istituzionalmente competente. Ove l'intervento avvenga d'iniziativa di soggetti privati ed a loro cura e spese, lo stesso:

- deve riguardare un'intera unità di zonizzazione, così come definita dalle tavole di RU;
- deve essere definito e disciplinato da apposita convenzione che approva il progetto, stabilisce i parametri edificatori, ove non specificati dalle presenti norme, ne regola modi e tempi di esecuzione e ne assicura l'uso pubblico compatibilmente con le esigenze di recupero e di equa remunerazione delle risorse investite;

Ove si tratti di opere previste da piano attuativo, la relativa convenzione, oltre a rispettare le prescrizioni di cui sopra, ha i contenuti prescritti dalla legge, approva il progetto e ne definisce modi e tempi di attuazione e di trasferimento in proprietà al Comune.

SEZIONE II - SPAZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE E GENERALE

Art. 131 - Aree a parco, per il gioco e lo sport

131.1 - Si tratta delle aree da mantenere o da sistemare a verde attrezzato, a percorso pedonale o di sosta, a parco di quartiere o per il gioco, alla pratica dello sport.

131.2 - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categoria B4.6, anche quelle di cui alle categorie *B2.1, B2.4, B3, B4.5, B6.1, B6.2, C4.* Le aree individuate come "aree a parco e per il gioco" nelle tavole URB, riguardano esclusivamente utilizzazioni a verde pubblico e per il gioco, con l'esclusione delle attrezzature sportive.

131.3 - Le attrezzature sportive sono costituite da aree prevalentemente inedificate, con campi ed impianti per la pratica sportiva, eventualmente coperti mediante strutture removibili e, comunque, non stabili; è consentita -in relazione alla specifica funzione ed ove non sia possibile l'uso od il recupero dei manufatti esistenti- la realizzazione di corpi per spogliatoi, servizi igienici, impianti tecnologici nella misura strettamente necessaria a far fronte alle esigenze dell'uso e, comunque, con altezze e consistenza volumetrica adeguati alla necessità di mantenere l'area prevalentemente inedificata.

131.4 - Il rapporto di copertura non potrà eccedere il 50% delle aree destinate ad attrezzature sportive ed il 5% delle aree destinati ad altri usi. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

Art. 132 - Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico

132.1 - Si tratta delle aree da mantenere o da sistemare per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio.

132.2 - Sono ammesse~~, oltre alle~~ le destinazioni di cui alla categorie *B6* e *B2.4*, ~~anche quelle di cui alle categorie *B2.1, B3.1, B4.1, C4*~~. L'intervento può riguardare la creazione di un impianto attrezzato, organizzato su più livelli, entro o fuori terra.

132.3 – Un impianto attrezzato di parcheggio comprende, oltre agli spazi per la sosta degli autoveicoli, quanto necessario a svolgere la funzione di assistenza agli autoveicoli e alle persone: rampe di accesso, percorsi pedonali, biglietterie, locali tecnici, impianti per la distribuzione dei carburanti, officine, ecc.

132.4 – Nel caso di parcheggi a raso, e comunque di impianti non attrezzati l'intervento deve rispettare il parca minimo di 1 posto auto ogni 35 mq. di Sf.; gli stalli per la sosta delle auto devono essere realizzati interponendo fasce di verde e percorsi pedonali di larghezza adeguata, nelle due dimensioni tra gli stalli per le auto. Nel caso di impianti attrezzati l'intervento deve rispettare il parcamento minimo di 1 posto auto ogni 10 mq. di Sf.; i 2/5 dei posti auto complessivi potranno essere riservati per la creazione di parcheggi pertinenziali. Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

Art. 133 - Aree per attrezzature d'interesse locale

133.1 - Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili al livello di quartiere. Sono le aree destinate ad ospitare:

- attrezzature scolastiche di grado fino all'obbligo;
- attrezzature religiose (chiese, oratori, e quant'altro previsto dalla normativa vigente, ivi compreso scuole)
- attrezzature culturali (musei, biblioteche, mostre, esposizioni permanenti, ecc.);
- attrezzature sociali e ricreative (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, circoli vari);
- attrezzature assistenziali (asili nido, pensionati per anziani);
- attrezzature igienico-sanitarie (ambulatori medici, ecc.);
- attrezzature civiche e amministrative, ecc.
- attrezzature per la protezione civile (nelle aree appositamente contrassegnate)

Sono ricompresi in questa categoria anche gli impianti sportivi costituiti prevalentemente da un'attrezzatura edilizia quali piscine, palestre e simili.

133.2 - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categorie *B1.2* e *B4*, tranne *B4.8*. Categorie di utilizzazione diverse da *B4*, quali *B1.1, B2.1, B2.4, B3, B6.1, B6.2, C4, D1*, sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo ammesso.

133.3 – Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.

133.4 - Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde. Categorie di utilizzazione diverse, da *B4* sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

Art. 134 - Spazi e attrezzature d'interesse generale

134.1 - Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili a livello urbano o superiore. Sono le aree destinate ad ospitare le medesime attrezzature di cui al precedente articolo 133 ~~paragrafo "Le aree per attrezzature d'interesse comune",~~ quando queste assumono una rilevanza a livello generale. Oltre al servizio ospedaliero e agli istituti scolastici superiori, sono inclusi in questa categoria servizi generali quali Stadio, Tribunale, Pretura, Procura della Repubblica, Questura, Camera di Commercio, ecc.

134.2 - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categorie *B4*, tranne *B4.8*, anche quelle di cui alle categorie *B2.1, B2.4, B3, B6.1, B6.2, C4, D1*.

134.3 - Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.

134.4 - Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde. Categorie di utilizzazione diverse da *B4* sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

134.5 – L'area appositamente contrassegnata con simbolo **H** nella tavola URB10 è destinata esclusivamente alla realizzazione del nuovo presidio ospedaliero e relativi spazi funzionalmente connessi. Per tale area è prescritta un'altezza massima H=18m.

SEZIONE III - SPAZI ED ATTREZZATURE VARIE

Art. 135 – Infrastrutture stradali di origine storica

135.1 – Le strade appositamente contrassegnate nelle tavole URB 1- 13 costituiscono l'ossatura portante dei sistemi insediativi lineari della Piana o della prima fascia collinare.

135.2 – Per tale sistema di antica origine, nei tratti più fortemente condizionati dalla presenza dei sistemi insediativi, il presente Regolamento stabilisce un intervento complessivo volto a migliorare la funzionalità dell'arteria stradale in ragione della fluidificazione dei traffici di attraversamento e di distribuzione dei sistemi insediativi.

135.3 – Tale intervento si esplica in un apposito piano particolareggiato o piano di dettaglio da redigersi all'interno del Piano Urbano del Traffico, così come definito dalla vigente legislazione, attuabile per fasi e/o settori contemporaneamente alla costruzione della maglia stradale ausiliaria definita dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico.

135.4 – Tale programma verificherà e applicherà soluzioni di miglioramento dei flussi veicolari, quali: riduzione e razionalizzazione delle possibilità di sosta, loro spostamento, realizzazione controstrade di arroccamento, ecc.

Art. 136 - Fasce di rispetto stradale e fasce di arretramento

136.1 – Le fasce di rispetto stradale sono quelle individuate in fregio alle nuove previsioni stradali o a strade esistenti, per facilitare la loro realizzazione, rettifica, ampliamento e/o per realizzare speciali sistemazioni a supporto in funzione del loro migliore inserimento nel territorio.

136.2 - Oltre alla sede viaria tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di piazze, parcheggi, zone a verde di rispetto stradale, ~~aree per impianti di distribuzione carburanti con relativi accessori per il soccorso ed il ristoro degli utenti della strada (autolavaggi, piccoli servizi commerciali: categoria di utilizzazione *B2.4*), sedi indipendenti per il traffico dei cicli, ciclomotori e pedoni~~, impianti di verde e di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche come fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.

136.3 – Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto suddette non possono essere edificate e non sono computabili ai fini di parametri urbanistici. Per gli edifici legittimamente ricadenti in dette fasce di rispetto ed esistenti alla data del 8/4/2002 si applica la disciplina di cui al precedente articolo 14. In tali aree sono peraltro consentite recinzioni o opere superficiali di arredo con l'obbligo della rimozione a carico del concessionario a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Art. 137 – Aree cimiteriali

137.1 - Si tratta delle aree che costituiscono attrezzatura cimiteriale e/o ampliamento della stessa.

137.2 - Sono ammesse unicamente categorie di utilizzazione *B4.8*.

137.3 - Nell'attrezzatura cimiteriale sono comprese anche le strutture di supporto quali piazzali, parcheggi, spazi verdi e pedonali, ecc.

137.4 - Per gli edifici circostanti l'attrezzatura cimiteriale e rientranti nella fascia di rispetto, così come individuata nelle tavole di Regolamento Urbanistico, ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, sono consentiti gli interventi di cui al precedente articolo 14.

Art. 138 – Impianti tecnologici

138.1 - Si tratta delle aree per le reti di distribuzione e fornitura, o di raccolta delle diverse urbanizzazioni quali acquedotti, fognature, metanodotto, linee elettriche, ecc., in cui l'intervento è riservato all'Amministrazione Comunale e/o agli enti preposti.

138.2 - E' consentita la realizzazione di nuove volumetrie strettamente connesse all'impianto. Sono ammesse unicamente categorie di utilizzazione *B5*.

138.3 - Per le aree circostanti le attrezzature di captazione idrica e rientranti nella fascia di rispetto, così come individuata nelle tavole di Regolamento Urbanistico, ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, oltre alle prescrizioni di cui al precedente articolo 14, sono vietate attività di dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di fluidi, fanghi e liquami anche se depurati; accumulo di concimi organici; dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade; spandimento di pesticidi e fertilizzanti; aperture di cave e pozzi; discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate; stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive; centri di raccolta, demolizione, e rottamazione di autoveicoli; impianti di trattamento rifiuti; pascolo e stazzo di bestiame. E' inoltre vietato l'inserimento di pozzi a perdere; per quelli esistenti si adottano, ove è possibile, le misure per il loro allontanamento.

138.4 – *Aree per la localizzazione delle Stazioni Radio base degli impianti della Telefonia Mobile.*
Sono le Aree Preferenziali per l'istallazione delle S.R.B. della Telefonia Mobile individuate con i criteri definiti dallo specifico Regolamento approvato con atto di C.C. n° 90 del 13/12/2005 e successive modifiche e da esso disciplinate per quanto attiene gli aspetti derivanti dall'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.
Per quanto attiene l'aspetto urbanistico si prescrive quanto segue:

- Le opere edilizie si attuano con intervento diretto.
- La localizzazione delle S.R.B. sulle presenti tavole è indicativa e si rimanda all'allegato di dettaglio (Tav 4 Aree Preferenziali del Piano di Sviluppo della Telefonia Mobile) per la definizione della precisa ubicazione e consistenza dell'area destinata a tale struttura.
- Per ogni A. P. (Area Preferenziale) è consentita l'istallazione di un unico palo di supporto all'antenna e all'interno della medesima area è ammessa la possibilità di realizzare un volume tecnico di supporto.
- Tali impianti dovranno sottostare alle norme di sicurezza e di segnalazione vigenti.
- Gli impianti dovranno essere corredati di recinzione di protezione schermata con siepe sempreverde.
- Per quanto riguarda la fornitura elettrica, l'impianto dovrà essere allacciato preferibilmente mediante cavo sotterraneo, escludendo forniture con singolo generatore.

Art. 139 – Mappa dell'accessibilità urbana

139.1 – Nell'allegato al presente Regolamento viene definita la mappa dell'accessibilità urbana contenente il censimento delle barriere architettoniche riferite agli ambiti territoriali del centro storico, della città intorno alle Mura e della città compatta

139.2 – Tale censimento include la segnalazione dei punti critici in relazione ad un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città da parte dei cittadini, compresi gli anziani, i bambini e i disabili, secondo quanto disposto dall'art. 28, comma 2, punto f bis) della L.R. 5/95.

139.3 – Tutti gli interventi relativi alle opere individuate nella suddetta mappa devono essere rivolti a superare le barriere architettoniche presenti.

CAPO VI - AREE A DISCIPLINA SPECIALE

Art. 140 - I Progetti Norma

140.1 - Ferma restando quanto disposto e prescritto dall'articolo 146 della presente variante, la disciplina urbanistica dei beni immobili, delle attrezzature e dei complessi individuati nel presente Capo - essendo volta a conseguire specifiche finalità e, con esse, l'assetto funzionale, compositivo, morfologico e scenico ritenuto essenziale e necessitando perciò di previsioni e di prescrizioni puntuali e mirate ad ottenere appunto il peculiare risultato voluto - è dettata a mezzo di *progetti norma*, costituiti da apposita scheda normativa e, in alcuni casi, da scheda grafica, allegate al presente Regolamento.

140.2 - La scheda grafica individua: a) le aree da sistemare a verde, con indicazioni riguardo alle alberature e ai percorsi da garantire; b) le aree da utilizzare a parcheggio; c) le aree pedonali, ivi inclusi i marciapiedi; d) le aree edificabili o edificate per categorie di utilizzazione di servizio *B4* e/o per altre categorie di utilizzazione accessorie.

140.3 - Le disposizioni e gli indirizzi contenuti nella scheda normativa sono tassative. Le previsioni della scheda grafica possono subire, con l'approvazione degli strumenti di cui al successivo comma, modifiche a condizione che le stesse non incidano sul principio insediativo reso palese dalla scheda, non eludano la finalità speciale perseguita, non riducano la consistenza delle aree a standard e non incrementino il peso insediativo previsto in relazione alle diverse destinazioni d'uso. Nella scheda normativa sono indicate le eventuali previsioni della scheda grafica insuscettibili di tale modificazione, salvi comunque modesti aggiustamenti esecutivi.

140.4 - Per la realizzazione delle operazioni previste dai *progetti norma*, ad eccezione degli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, si procede esclusivamente a mezzo di piani attuativi, con esclusione dei progetti PN7 e PN19 per i quali si procede medinate permesso a costruire convenzionato, fatte salve le opere pubbliche da realizzare dall'Amministrazione Comunale, e inserite all'interno del Piano Annuale delle Opere Pubbliche approvato dal Consiglio Comunale, e da altri Enti Pubblici.

Art.141 - Tipologie di progetti norma.

141.1 - I seguenti progetti norma sono costituiti dalla scheda grafica e dalla scheda normativa allegate al presente Regolamento:
- PN1 - Le attrezzature del Campo di Marte;
- PN2 - L'ex-Scalo merci ferroviario;
- PN3 - I magazzini della Manifattura Tabacchi;
- PN4 - L'ex-Mercato Ortofrutticolo;
- PN5 - Il Parco di Sant'Anna;
- PN6 - Il Centro Serrvizi di San Concordio;
- PN7 - Complesso terziario in via Luporini/Sant'Anna;
- PN8 - L'ex-Stabilimento Bertolli.;

141.2 - I seguenti progetti norma sono costituiti dalla scheda normativa allegata al presente Regolamento:
- PN9 - L'ex-Tintoria Cecchini, San Marco;
- PN10 – Complesso industriale SALIFF, San Marco;
- PN 11 - Ex Officine SAFILL, Via Nazario Sauro;
- PN 12 - Ex Officine Lenzi, San Concordio;
- PN 13 - Immobile a destinazione terziaria, Viale Giusti;
- PN 14 – Officine Lazzi, Sant'Anna;
- PN 15 – Immobile in Viale Luporini, Sant'Anna;
- PN 16 – Complesso industriale Selene, Pontetetto;
- PN 17 – Complesso industriale Colged, Arancio;
- PN 18 – Area di servizio per l'utenza automobilistica;
- PN 19 – Complesso Ex Oleificio Borella.

TITOLO VI – SALVAGUARDIE STRAORDINARIE

Art. 143 – Obiettivi e contenuti generali della Variante di salvaguardia

143.1 – La presente "variante al R.U. di salvaguardia del P.S." è redatta in coerenza e conformità con gli obiettivi strategici dei sistemi e sub-sistemi territoriali e funzionali, nonché con le prescrizioni delle UTOE stabilite dal P.S., ed in conformità alle disposizioni del P.I.T. approvato, tenuto conto della successiva variante di implementazione al P.I.T. per la disciplina paesaggistica adottata.

143.2 – Il quadro conoscitivo della variante è costituito, ai sensi dell'articolo 55 comma 7 della L.R. 1/2005, oltre che dagli elaborati del Regolamento Urbanistico, dagli strumenti di monitoraggio e dal Rapporto denominato "Direttive e linee guida" approvato con Deliberazione C.C. n° 121 del 15/12/2009, redatto anche in attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 13 della stessa L.R. 1/2005, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici, così come risulta integrato e aggiornato con la presente variante (novembre 2010).

143.3 – In attuazione alle finalità di cui al precedente comma 1 le presenti disposizioni hanno il valore di misura di salvaguardia e di tutela precauzionale della disciplina e dei contenuti del P.S. comunale, anche ai fini del perseguimento e della declinazione a scala comunale dei metaobiettivi, dello Statuto del territorio e dell'Agenda Statutaria del P.I.T., nonché di misure di salvaguardia ai fini del rispetto delle "prescrizioni", delle "prescrizioni correlate" e delle "direttive" riferite alle Invarianti Strutturali, con particolare attenzione a quelle di cui agli articoli 21, 22, 23, 24 e 25, e delle misure generali di salvaguardia di cui all'articolo 36 della disciplina dello stesso P.I.T..

Art. 144 – Misure di salvaguardia generali a tutela delle risorse naturali e del patrimonio territoriale

144.1 – Nelle more dell'adeguamento del P.S. alla disciplina del P.I.T. e a quella del Piano "stralcio" di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino del fiume Serchio, in tutto il territorio comunale sono vietati interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di cui all'articolo 78 della L.R. 1/2005, nelle zone del R.U. ricadenti nelle seguenti aree individuate dal P.A.I. e classificate:

- di laminazione delle piene e/o destinate ai principali interventi idraulici di riduzione del rischio idraulico "I", nella carta di riferimento delle norme di piano nel settore del rischio idraulico, di cui all'articolo 20 del P.A.I.;
- allagate e/o ad alta probabilità di inondazione "AP", nella carta di riferimento delle norme di piano nel settore del rischio idraulico, di cui all'articolo 22 del P.A.I.;
- aree di pertinenza fluviale "P2", nella carta di riferimento delle norme di piano nel settore del rischio idraulico, di cui all'articolo 23 del P.A.I.;
- a pericolosità di frana molto elevata "P4", nella carta della franosità del Bacino del fiume Serchio, di cui all'articolo 23 del P.A.I., nonchè nelle carte di cui alla specifica "Variante di stabilità dei versanti" dello stesso P.A.I..

144.2 – Le disposizioni di cui al precedente comma 1 non si applicano alle aree interessate dalla "Variante denominata Ozzeri" (approvata con deliberazione di C.C. n° 147 del 30/12/2008).

144.3 – Nelle aree di pertinenza fluviale individuate dal P.S. si applicano inoltre le disposizioni del Piano di gestione delle acque del Distretto idrografico del fiume Serchio.

144.4 – Al fine di escludere possibili impatti sulle finalità di conservazione degli habitat naturali della flora e della fauna selvatica e nello specifico delle specie di importanza ed interesse comunitario, nazionale e regionale ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, sono vietati gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di cui all'articolo 78 della L.R. 1/2005, nelle aree individuate e designate come "Zone di protezione speciale (Z.P.S.)" e in quelle classificate come "Siti di importanza comunitaria (S.I.C.) e regionale (S.I.R.)", di cui alla L.R. 56/2000 .

Art. 145 – Esiti del monitoraggio e conseguenti misure cautelari di salvaguardia

145.1 – La variante tiene a riferimento le quantità insediative complessive previste dal P.S. vigente, definite sulla base del calcolo della capacità insediativa complessiva, al fine di garantire il rispetto dei principi di sostenibilità sanciti dalla normativa vigente.

145.2 – Gli strumenti di monitoraggio definiscono in particolare, anche in applicazione di quanto disposto dall'articolo 8 comma 6 della D.P.G.R. n° 3R/2007, le capacità insediative residue del P.S. (così come indicate nella relazione della presente variante) disponibili per l'attuazione delle previsioni del R.U.. Tali quantità tengono anche conto di quanto specificatamente disciplinato al successivo articolo 147.

145.3 – Fermo restando che l'efficacia conformativa delle singole aree è quella risultante dall'applicazione dei parametri riconosciuti dal R.U., i relativi titoli abilitativi possono, dall'adozione della presente Variante, essere rilasciati solo nel rispetto del dimensionamento massimo del P.S. e delle conseguenti capacità insediative previste, così come risultano disponibili a seguito delle attività di monitoraggio di cui al precedente comma 2. Le istanze non soddisfatte dovranno essere esaminate prioritariamente se il dimensionamento, anche attraverso il successivo quadro previsionale strategico, viene aumentato.

145.4 – In applicazione di quanto disposto ai precedenti commi 1, 2 e 3, sulla base degli esiti e di quanto indicato dagli strumenti di monitoraggio, ai fini di perseguire le finalità della variante (di cui al precedente articolo 143) e il rispetto delle previsioni complessive delle capacità insediative stabilite dal P.S., sono vietati:

a) gli interventi di nuova edificazione con destinazione residenziale nelle zone ricadenti nelle UTOE 2, 3a, 3b, 6b, 7b e 8d del P.S.;

b) gli interventi di nuova edificazione con destinazione commerciale nelle zone ricadenti nelle U.T.O.E. 2 e 3b del P.S..

c) gli interventi di nuova edificazione con destinazione produttiva nelle zone ricadenti nella U.T.O.E. 5b del P.S..

145.5 – Sono altresì viceversa confermate, nei limiti delle capacità insediative residue disponibili del P.S.:

a) gli interventi di nuova edificazione con destinazione residenziale da realizzarsi, sulla base delle disposizioni contenute nel R.U., nelle zone ricadenti nelle UTOE 3c, 4, 5b, 6a, 7a, 8b e 9 del P.S.;

b) gli interventi di nuova edificazione con destinazione commerciale da realizzarsi, sulla base delle disposizioni contenute nel R.U. , nelle zone ricadenti nelle UTOE 3a, 4, 5b, 7a, 8b del P.S.;

c) gli interventi di nuova edificazione con destinazione produttiva da realizzarsi, sulla base delle disposizioni contenute nel R.U. , nelle zone ricadenti nelle UTOE 2, 3b, 4, 6b, 7a, 7b, 8b del P.S..

145.6 – Sono inoltre viceversa confermate, nei limiti delle capacità insediative residue del P.S., le previsioni di nuova edificazione con destinazione terziaria da realizzarsi sulla base delle disposizioni contenute nel R.U..

145.7 – Sono inoltre viceversa confermate le previsioni di nuova edificazione a destinazione per attrezzature e servizi da realizzarsi sulla base delle disposizioni contenute nel R.U..

145.8 – Le previsioni conseguenti al Quadro previsionale strategico della presente variante, corrispondente alle capacità insediative residue del P.S., devono essere sottoposte a valutazione integrata in attuazione di quanto disposto al Titolo II Capo I della L.R. 1/2005, del relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 4R/2007, nonché ai sensi della L.R. 10/2010. In questo quadro la presente variante definisce in forma cautelare, ai successivi articoli 147 e 148, specifiche misure di mitigazione e compensazione volte a garantire la compatibilità degli interventi previsti.

Art. 146 – Trasformazioni urbanistico edilizie non confermate dalla variante in salvaguardia del P.S. vigente e del P.I.T.

146.1 – In attuazione dell'articolo 55 commi 5 e 6 della L.R. 1/2005 sono da considerare decadute, in quanto non confermate dalla presente variante, le previsioni (di cui al comma 4 dello stesso articolo 55) individuate dal R.U. e per le quali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 63 della L.R.1/2005. Tali previsioni sono in particolare:

a) gli interventi di cui alla lettera a) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, corrispondenti a quelli di nuova edificazione (articolo 78 comma 1 lettera a) delle L.R. 1/2005) delle aree residenziali in territorio agricolo (classificate VC, OC, CC, QC, PP, SP), di cui all'articolo 115 comma 3 delle presenti norme;

b) gli ambiti di cui alla lettera b) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, espressamente soggetti a piano attuativo, corrispondenti a:

- i Progetti norma di cui agli articoli 140 e 141 delle presenti norme e alle relative schede normative e specificatamente:

  PN1 – Le attrezzature del Campo di Marte;

  PN3 – I magazzini della Manifattura Tabacchi;

  PN4 – L'ex Mercato Ortofrutticolo;

  PN9 – Ex Tintoria Cecchini, San Marco;

  PN13 – Immobile a destinazione terziaria, Viale Giusti;

  PN16 – Complesso industriale Selene, Pontetetto;

  PN17 – Complesso industriale Colged, Arancio;

  PN18 – Area di servizio per l'utenza automobilistica;;

- gli ambiti del Parco del Serchio, di cui all'articolo 39 comma 4 e specificatamente:

  G- Impianto industriale zona Le Piagge, S. Alessio;

  H – Nuova attrezzatura ricettiva;

  T – Impianto industriale zona Le Piagge, S. Alessio;

- le aree produttive riconvertibili della Città intorno alle mura (UI) di cui all'articolo 116 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;

- le aree produttive riconvertibili della Città compatta (UR) di cui all'articolo 117 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;

- le aree produttive riconvertibili di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 118 e e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;

c) gli interventi di cui alla lettera c) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, ovvero i seguenti piani attuativi non compresi tra quelli di cui al successivo articolo 147, ed in particolare:

- il Parco Est, di cui all'articolo 38 e specificatamente le aree da destinarsi a utilizzazioni residenziali (PE) di cui al comma 5 ;

- i Complessi Civili e Religiosi rilevanti, di cui agli articoli 49 Complesso di Maggiano e 50 limitatamente al complesso denominato il Seminario;

- le aree edificabili con funzioni residenziali della città intorno alle mura (UI) di cui all'articolo 109 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;

- le aree edificabili con funzioni residenziali della città recente compatta (UR) di cui all'articolo 110 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;

- le aree edificabili con funzioni residenziali di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 111 e specificatamente quelle di cui al comma 3;

- le aree edificabili con funzioni residenziali della Città Lineare (PL) di cui all'articolo 112 e specificatamente quelle di cui al comma 3;

- le aree edificabili con funzioni residenziali dei Monti Pisani (VU) di cui all'articolo 113 e specificatamente quelle di cui al comma 3;

- le aree edificabili con funzioni residenziali delle aree Collinari (CU, OU, QU, DU) di cui all'articolo 114 e specificatamente quelle di cui al comma 3;

- le aree edificabili con funzioni produttive delle aree produttive Concentrate della Piana (UR) di cui all'articolo 122 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
- le aree edificabili con funzioni produttive delle aree produttive Concentrate di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 123 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
- le aree edificabili per attività commerciali di cui all'articolo 127 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;

d) gli interventi di cui alla lettera c) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005 che, in ragione della loro complessità e rilevanza nonché per le specifiche caratteristiche, non possono, sulla base dei criteri definiti nelle specifiche indicazioni e disposizioni di cui al successivo comma 2, essere realizzati con intervento edilizio diretto, ancorché non espressamente esplicitato nelle presenti norme.

146.2 – Ai fini dell'applicazione di quanto disposto al precedente comma 1 lettera d) sono in particolare da considerarsi previsioni di nuova edificazione "di particolare complessità e rilevanza", e come tali decadute, quelle che, sulla base dell'applicazione della disciplina e delle disposizioni del R.U., risultano potenzialmente in grado di determinare e/o produrre interventi urbanistici ed edilizi caratterizzati anche da una sola delle seguenti condizioni:

- parcellizzazione e frazionamento dei lotti catastali originari successivamente alla data del 15/12/2009 (approvazione della relazione di monitoraggio di cui al precedente articolo 143.2) con la formazione di un numero di lotti superiore a quello esistente,
- formazione di un numero di unità immobiliari superiore alle 8 unità residenziali per gli interventi caratterizzati da edifici con tipologia unifamiliare;
- formazione di un numero di unità immobiliari superiore alle 16 unità residenziali e/o commerciali per gli interventi caratterizzati da edifici plurifamiliari;
- necessità di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria in aree esterne a quelle oggetto di intervento, al fine di garantire la funzionalità delle urbanizzazioni previste all'interno dell'area;
- dimensione del singolo lotto catastale oggetto di intervento con superficie fondiaria superiore a mq. 5.000;
- superficie utile potenzialmente realizzabile, sulla base dell'applicazione massima degli indici e dei parametri di edificabilità indicati dal presente R.U., superiore a 3.000 mq;
- volume potenzialmente realizzabile, sulla base dell'applicazione massima degli indici e dei parametri di edificabilità indicati dal presente R.U., superiore a 5.000 mc.

Art. 147 – Piani attuativi già adottati confermati dalla variante al R.U. in conformità al P.S. vigente e al P.I.T.

147.1 – La presente variante conferma le previsioni di "Piani attuativi" di seguito elencati, previsti dal R.U. già adottati dal comune, nei limiti e nel rispetto delle capacità insediative residue disponibili del P.S. di cui al precedente articolo 143:

Codice ID	Prot.	Riferimenti alle norme del R.U.	(Piani Attuativo)	UTOE	Loc.	Delibera C.C. adozione
PA1	n°41374/06	art. 110 aree residenziali UR	Piano attuativo con demolizione e diversa costruzione	2	S.Filippo	13/01/2009 C.C. n°3
PA2	n°77311/06	art. 127 aree commerciali	Piano di Lottizzazione	2	Arancio	20/01/2009 C.C. n°8
PA3	n°35513/06	art. 117 aree produttive riconvertibili	Piano attuativo con demolizione e diversa costruzione	2	S.Marco	10/02/2009 C.C. n°17
PA4	n°75174/06	art. 129 aree per attività ricettive	Piano attuativo con demolizione e diversa costruzione	4	Antraccoli	13/01/2009 C.C. n°7
PA5	n°22876/05	art. 127 aree commerciali	Piano di lottizzazione	5	Ponte S.Pietro	17/03/2009 C.C. n°24
PA6	n°45779/04	art. 127 aree commerciali	Piano di lottizzazione	2	S. Vito	22/09/2005 C.C. n°60

PA7	n°46444/05	PN 5 - comparto D - Parco di S.Anna	Piano di Lottizzazione	3b	S.Anna	20/04/2007 Commiss. x C.C. n°56
PA8	n°60955/06	art. 127 aree commerciali	Piano di Lottizzazione	4	Antraccoli	13/01/2009 C.C. n°5

147.2 – I piani attuativi di cui al precedente comma 1 sono individuati e perimetrati con apposite simbologie grafiche e codici univoci alfanumerici (ID) nella cartografia di R.U.. Il procedimento di approvazione degli stessi Piani attuativi assicura comunque lo svolgimento delle attività di valutazione integrata di cui al succesivo articolo 149.

147.3 – I Piani attuativi definitivamente approvati, già computati con le attività di monitoraggio di cui al precedente articolo 143, sono confermati dalla variante ancorchè non sia stata stipulata la relativa convenzione.

Art. 148 – Misure di mitigazione e compensazione degli effetti ambientali, in coerenza con il P.S. vigente

148.1 – La variante utilizza e persegue operativamente il metodo della perequazione urbanistica di cui all'articolo 60 della L.R. 1/2005, nonchè quello della compensazione e mitigazione degli effetti ambientali secondo quanto espressamente prescritto ed opportunamente indicato nelle norme delle specifiche previsioni di R.U., e sono a carico dei soggetti proponenti gli interventi di trasformazione urbanistica di cui ai precedenti articoli 145 commi 5 e 6 e 147 i seguenti oneri:

- la contestuale realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, servizi e reti di distribuzione, gestione e smaltimento di risorse: acqua, luce, gas, reflui, rifiuti, energia, ecc.); il costo delle opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita al Comune di quota parte delle aree costituenti la superficie fondiaria, da destinare al reperimento degli standard urbanistici e/o alla formazione di spazi pubblici e di uso pubblico diversi dalle opere di urbanizzazione (verde, parcheggi, viabilità, attrezzature, ecc.);
- la contestuale realizzazione di misure di mitigazione e compensazione degli interventi previsti, da realizzarsi sia su immobili da cedere gratuitamente al Comune, sia su immobili che rimangono di proprietà privata, al fine di garantire una elevata qualità insediativa e ambientale delle trasformazioni;
- eventuali oneri monetari aggiuntivi a quelli indicati alle precedenti alinee destinati, secondo il principio della perequazione urbanistica, alla realizzazione di specifiche infrastrutture, attrezzature, impianti e/o interventi ritenuti dalla variante al R.U., di interesse generale in relazione alla specifiche caratterizzazioni territoriali.

148.2 – La realizzazione degli interventi previsti nelle partizioni spaziali soggette alle misure di cui al precedente comma 1 presuppone la redazione di un piano attuativo o di un permesso a costruire convenzionato, esteso all'intera partizione spaziale oggetto di intervento, comprendente le permute o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti pubblici con i quali sono effettuate le permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri di cui al comma precedente.

148.3 – Il Comune ai fini di garantire la fattiva ed efficace esecuzione degli oneri di cui ai precedenti commi può richiedere idonee garanzie finanziarie ed assicurative da prevedere contestualmente alla stipula (come parte integrante e sostanziale) degli atti pubblici di cui al comma 2.

148.4 – Nell'accertata impossibilità di reperire le aree necessarie a garantire il rispetto degli standard urbanistici da realizzare in attuazione delle presenti norme, ovvero l'applicazione e l'esecuzione delle misure di cui al comma 1, in funzione degli interventi e delle destinazioni d'uso previsti, sarà possibile, in luogo della realizzazione degli stessi spazi, la "monetizzazione" con conseguenti relativi oneri a carico del proponente, da versare al Comune mediante procedure e parametri di stima da stabilire nel R.E. o con apposito Regolamento comunale.

Art. 149 – Valutazione Integrata degli Atti di governo del territorio e degli interventi urbanistici confermati dalla presente variante in conformità al P.S. vigente

149.1 – I contenuti e le modalità di redazione della valutazione degli effetti ambientali dei Piani attuativi sono in particolare stabiliti all'articolo 6 del P.S. vigente. In questo quadro ai sensi di quanto indicato dall'articolo 14 della L.R. 1/2005 e dall'articolo 2 della D.P.G.R. n° 4R/2007 i piani attuativi confermati dalla variante sono inoltre soggetti a Valutazione Integrata, con esclusione di quelli rientranti nella fattispecie di cui al comma 3 dell'articolo 2 della stessa D.P.G.R. n° 4R/2007. Essa comprende la verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio e costituisce una "… procedura a contenuto tecnico-scientifico avente lo scopo di fare esprimere un giudizio sulla ammissibilità delle previsioni e delle azioni di trasformazione in relazione alle finalità della legge e ai contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale di riferimento …". In particolare la compatibilità delle previsioni deve essere garantita mediante:

- la "valutazione strategica di coerenza" alle disposizioni del P.S., con particolare attenzione per quelle a contenuto "Statutario";
- la "valutazione degli effetti ambientali" che le azioni di trasformazioni possono determinare sull'insieme delle componenti ed elementi costituenti risorse essenziali del territorio.

149.2 – Secondo quanto indicato dal D.P.G.R n° 4/R del 9/2/2005 (Regolamento di attuazione dell'articolo 11 comma 5 della L.R. 1/2005 in materia di Valutazione Integrata) il processo di valutazione integrata "… deve evidenziare, nel corso di formazione dell'atto di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel suo complesso …". In questo quadro il processo di valutazione dimostra e dettaglia le modalità di realizzazione delle misure di mitigazione e compensazione, di cui al precedente articolo 148.

149.3 – L'insieme delle attività richiamate, descritte in apposita relazione argomentativa, corredata di allegati grafici e cartografici ,costituisce la verifica di conformità dei Piani attuativi al P.S. e al R.U.. In questo quadro le attività di valutazione sono corredate da idonei elaborati grafici e cartografici, da porre a corredo e argomentazione del quadro progettuale, volti a verificare e garantire la sostenibilità degli interventi in ordine alle seguenti tematiche:

- compatibilità con il piano della classificazione acustica;
- verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche, e individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento;
- approvvigionamenti idrici, elettrici e di gas naturale: ove gli interventi richiedano significativi incrementi dei prelievi idrici, di fornitura elettrica e di gas naturale, occorre la preventiva verifica della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento nella formazione del progetto, anche in accordo con le competenti Autorità. In caso di inadeguatezza e indisponibilità devono essere verificate le possibilità di opere di adeguamento della rete o di prelievo;
- scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentite le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa;
- scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo verificare, sentite le competenti autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso in cui la verifica dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate;
- risparmio energetico: dovrà farsi ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica. Ai fini del risparmio energetico e della qualità abitativa, nel progetto dei nuovi insediamenti si dovranno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti,

irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte morfologico-insediative e tipologico architettoniche;

- rifiuti: devono essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente, e prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;
- campi elettromagnetici: ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione esistenti deve essere valutata l'esposizione ai campi elettromagnetici e definite le misure per ridurne l'impatto.

149.4 – In attuazione di quanto disciplinato dall'articolo 35 comma 1 del P.I.T., gli interventi di trasformazione urbanistica, e pertanto i Piani attuativi e i Permessi a costruire convenzionati previsti dalle presenti norme, sono sempre subordinati alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici già esistenti è soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa e mediante il coordinamento con le politiche settoriali, con la pianificazione di bacino e con la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e attraverso la valutazione della coerenza con gli altri piani di settore a livello regionale. Tali verifiche sono svolte nell'ambito delle attività di cui ai precedenti commi del presente articolo.

SCHEDE NORMATIVE

PN 1 – Le attrezzature del Campo di Marte

1 - Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell'articolo 146 della presente variante. L'operazione è volta a conferire un'identità unitaria all'insieme dei servizi e delle infrastrutture collocati nel Campo di Marte, a ridosso del complesso ospedaliero. La scheda grafica individua inoltre l'area per la stazione del servizio ferroviario metropolitano di superficie, il cui volume dev'essere contenuto alle sole esigenze del servizio: quest'ultima indicazione non è suscettibile di modificazione.

2 – L'intervento deve osservare le seguenti disposizioni relativamente alle destinazioni d'uso:

2.1 – Per i comparti A, B, C e D, appositamente perimetrati nella scheda grafica, l'edificazione è subordinata alla cessione delle aree indicate a verde e/o a parcheggi. Sono consentite le destinazioni d'uso delle seguenti categorie: *B1.1, B2.1, B3, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.4, B4.5.1, B4.6, B5, B6, B6.1, B6.2, C4, D1*. Le destinazioni diverse da quella di cui alla categoria B4, non possono, nel complesso, eccedere il 70% del volume complessivo ammesso.

2.2 - Per il comparto E non esistono obblighi di cessione e le destinazioni sono quelle di cui alle categorie: *B4.1, B4.3.1, B4.3.2, B4.3.3, B4.3.4* e *B4.9.*

3 – I parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione sono i seguenti:

3.1 – L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:
- COMPARTO A - H = 8 m., V = 4.500 mc.
- COMPARTO B - H = 8 m., V = 4.500 mc.
- COMPARTO C - H = 8 m., V = 4.500 mc.
- COMPARTO D - H = 8 m., V = 4.500 mc.

3.2 – Per il comparto E, l'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:
- *V* = 25.000 mc.;
- *H* = 10 m.

4 - Per gli insediamenti a servizi e per le infrastrutture esistenti sono ammessi interventi di riconversione nell'ambito delle categorie funzionali di cui alla categoria *B4*. Tali interventi devono consentire un miglior assetto del tessuto connettivo pubblico: strade, marciapiedi, parcheggi, piste ciclabili, ecc. Per le aree e gli edifici privati esistenti, nella misura fissata dal precedente art. 109.3.1, sono consentiti interventi di recupero ristrutturazione edilizia, compresi ampliamenti conseguenti ad esigenze di adeguamento funzionale, nell'ambito della categoria o delle categorie di utilizzazione in atto. Qualora per tali aree s'intenda trasformare ed adeguare la destinazione urbanistica, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nell'ambito delle medesime categorie di utilizzazione di cui al precedente comma 2.1, a parità di volume legittimamente esistente alla data del 8/4/2002.

5 – Per l'attrezzatura ospedaliera, qualora debba essere riconvertita per usi diversi, tale riconversione è ammessa a seguito dell'approvazione di uno specifico piano attuativo nel perimetro indicato dalla scheda grafica, che stabilirà i limiti di densità edilizia e le funzioni insediabili in relazione al contesto.

PN 2 – L'ex-Scalo merci ferroviario

1 - L'operazione è finalizzata a recuperare le aree dismesse dall'uso ferroviario a ridosso della Stazione in modo da ricucire e completare il tessuto urbano limitrofo. Tale recupero prevede un completamento edilizio, un intervento di ricucitura della rete stradale (tra cui anche la nuova strada di collegamento che oltrepassi i binari ferroviari), la creazione di un nodo di scambio gomma-rotaia costituito da un "terminal" delle linee di TPL oltre relativi servizi e la creazione di un parcheggio. L'intervento di completamento edilizio si attua mediante un apposito piano urbanistico attuativo riferito all'area appositamente individuata dalla scheda grafica ed è

subordinato alla cessione dell'area necessaria per la creazione del polo trasportistico; l'intervento relativo al "terminal" si attua mediante un intervento edilizio diretto.

2 – L'intervento deve osservare le seguenti disposizioni relativamente alle destinazioni d'uso:

2.1 - Per le aree interessate dal Piano attuativo sono consentite le destinazioni d'uso delle seguenti categorie: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.1, B4.3.2, B4.3.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B6.1, B6.2, B7.1, D1.*

2.2 – Per il nodo di scambio gomma-rotaia sono ammesse unicamente destinazioni d'uso di cui alla categoria *B6*, ivi incluse le attività complementari e connesse di tipo direzionale, commerciale, per pubblici esercizi e servizi al viaggiatore senza limitazioni. Sono consentite anche destinazioni di tipo B.1.1.

3 – I parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione sono i seguenti:

3.1 – Per il piano attuativo:

- *It* = 2,5 mc/mq., misurato sull'intero perimetro del Progetto Norma;
- *H* = 17,00 m.
- Q = 40%, misurato sull'area di pertinenza degli edifici; il perimetro dell'isolato andrà edificato a margine per uno sviluppo non inferiore al 70%.; la superficie libera potrà essere lasciata per androni, cortili, cavedii, patii, ecc.;
- lo standard urbanistico complessivo è quello derivante dalla combinazione delle utilizzazioni scelte. Lo standard minimo (verde, parcheggi e strade) è quello indicato dalla scheda grafica e deve essere obbligatoriamente realizzato in loco. La differenza tra le due quantità può essere oggetto di conguaglio economico.
- i parcheggi pubblici dovuti in ragione delle utilizzazioni scelte e quelli privati, andranno individuati con soluzione interrata al di sotto dei sedimi edificabili.

3.2 - Per il nodo di scambio gomma-rotaia l'edificazione non ha limiti di densità o di altezza. Il fabbricato a servizi deve costituire cortina edilizia lungo il lato est di Piazzale Ricasoli.

PN 3 – I magazzini della Manifattura Tabacchi

1 - Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell'articolo 146 della presente variante. L'operazione è finalizzata a recuperare le aree dimesse dall'uso produttivo in modo da ricucire e completare il tessuto urbano limitrofo. L'intervento è subordinato alla redazione di uno specifico piano attuativo. Non è suscettibile di modificazione la dislocazione del sistema stradale che disimpegna i singoli lotti.

2 - Sono consentite le destinazioni d'uso delle seguenti categorie: *A1, A3, A4, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.1, B4.3.2, B4.3.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B6.1, B6.2, B7.1, C4.*
Le categorie di utilizzazione devono essere individuate all'interno dei seguenti minimi e massimi espressi in percentuale sulla Su complessiva ammessa:

- gruppo *A*: min. 30%, max. 50%;
- gruppo *B1, B2, B3, B7 e C4*: min. 20%, max. 35%
- gruppo *B4* : min. 20%

3 – Gli edifici andranno realizzati negli allineamenti individuati dalla scheda grafica, secondo il modello dell'isolato, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- *H* = 11 m.
- Q = 65%, misurato su ciascun lotto, appositamente campita in giallo; il perimetro dell'isolato andrà edificato a margine per uno sviluppo non inferiore al 70%; la superficie libera potrà essere lasciata per androni, cortili, cavedii, patii, ecc.;
- Lo standard urbanistico complessivo è quello derivante dalla combinazione delle utilizzazioni scelte. Lo standard minimo, a verde, è quello indicato dalla scheda grafica e deve essere obbligatoriamente realizzato in loco. La differenza tra le due quantità può essere oggetto di conguaglio economico.
- I parcheggi pubblici dovuti in ragione delle utilizzazioni scelte e quelli privati, andranno individuati con soluzione interrata al di sotto dei sedimi edificabili.

PN 4 – L'ex Mercato Ortofrutticolo

1 - Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell'articolo 146 della presente variante. L'operazione è finalizzata a recuperare l'edifico del Mercato, dimesso dal suo uso, in modo da ricucire e completare il tessuto urbano limitrofo. L'intervento è subordinato alla redazione di uno specifico piano attuativo. Non è suscettibile di modificazione la dislocazione del sistema stradale che disimpegna i singoli lotti.

2 - Sono consentite le destinazioni d'uso delle seguenti categorie: *A1, A3, A4, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.1, B4.3.2, B4.3.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B6.1, B6.2, B7.1, C4, D1*.
Le categorie di utilizzazione devono essere individuate all'interno dei seguenti minimi e massimi espressi in percentuale sulla Su complessiva ammessa:

- gruppo *A*: min. 30%, max. 50%;
- gruppo *B1, B2, B3, B7 e C4*: min. 20%, max. 30%
- gruppo *B4* : min. 10%
- *D1*: max. 20%

3 – Gli edifici andranno realizzati negli allineamenti individuati dalla scheda grafica, secondo il modello dell'isolato, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- *H* = 11 m.
- Q = 65%, misurato su ciascun lotto, appositamente campita in giallo; il perimetro dell'isolato andrà edificato a margine per uno sviluppo non inferiore al 70%; la superficie libera potrà essere lasciata per androni, cortili, cavedii, patii, ecc.;
- Lo standard urbanistico complessivo è quello derivante dalla combinazione delle utilizzazioni scelte. Lo standard minimo, a verde e il parcheggio in elevazione, è quello indicato dalla scheda grafica e deve essere obbligatoriamente realizzato in loco. La differenza tra le due quantità è oggetto di conguaglio economico. L'edificazione del parcheggio pluri-piano, fuori terra per almeno 3 livelli deve rispettare il limite di altezza di cui al precedente punto.
- Ulteriori parcheggi pubblici dovuti in ragione delle utilizzazioni scelte e quelli privati, andranno individuati con soluzione interrata al di sotto dei sedimi edificabili.

PN 5 – Il parco di Sant'Anna

1 - L'operazione è volta a conferire un'identità unitaria all'insieme di aree verdi, per servizi e infrastrutture collocati nel quartiere di Sant'Anna. La riorganizzazione del sistema di servizi si attua mediante interventi diretti coordinati di iniziativa pubblica o privata; l'intervento relativo all'area più a est (comparto D) si attua mediante un apposito piano urbanistico attuativo riferito all'area appositamente individuata dalla scheda grafica.

2 – Per le aree appositamente perimetrate (comparti) e identificati con le lettere A, B e C l'edificazione è subordinata alla cessione delle aree indicate a verde e/o a parcheggi. Per l'area identificata con la lettera D la cessione delle aree indicate a verde e/o a parcheggi viene fissata dal piano attuativo nel rispetto delle indicazioni quantitative fissate dalla scheda grafica. L'intervento deve osservare le seguenti disposizioni relativamente alle destinazioni d'uso:

2.1 - Per i comparti A, B e C sono consentite le destinazioni d'uso delle seguenti categorie: *B1.1, B2.1, B3, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.4, B4.5.1, B4.6, B5, B6.1, B6.2, C4, D1*. Le destinazioni diverse da quella di cui alla categoria B4, non possono, nel complesso, eccedere il 70% del volume complessivo ammesso.

2.2 - Per il comparto D sono consentite le destinazioni d'uso delle seguenti categorie: *B4, B1.1, B1.2, B2.1, B2.4, B3, B4.5.1, B5, B6, C4, D1*. La destinazione *A1* è ammessa nel limite massimo del 30%.

3 – I parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione sono i seguenti:

3.1 – Per il piano attuativo (comparto D):

- *It* = 2 mc/mq.
- *H* = 22 m.

- lo standard urbanistico complessivo è quello derivante dalla combinazione delle utilizzazioni scelte. Lo standard minimo (verde, parcheggi e strade) è quello indicato dalla scheda grafica e deve essere obbligatoriamente realizzato in loco.

3.2 - Per le altre aree perimetrate:
- COMPARTO A - H = 11 m., V = 15.000 mc.
- COMPARTO B - H = 8 m., V = 5.500 mc.
- COMPARTO C - H = 8 m., V = 4.200 mc.

4 – Per il centro parrocchiale in Via Togliatti sono ammessi interventi di nuova costruzione e/o ampliamento in virtù della Convenzione in essere.

5 - Per gli insediamenti a servizi e per le infrastrutture esistenti sono ammessi interventi di riconversione nell'ambito delle categorie funzionali di cui alla categoria *B4*. Tali interventi sono verificati in ragione della migliore *performance* possibile del tessuto connettivo pubblico: strade, marciapiedi, parcheggi, piste ciclabili, ecc. Per le aree e gli edifici privati esistenti, nella misura fissata dal precedente art. 110.3.1, sono consentiti interventi di recupero ristrutturazione edilizia, compresi ampliamenti conseguenti ad esigenze di adeguamento funzionale, nell'ambito della categoria o delle categorie di utilizzazione in atto. Qualora per tali aree s'intenda trasformare ed adeguare la destinazione urbanistica, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nell'ambito delle medesime categorie di utilizzazione di cui al precedente comma 2.1, a parità di volume esistente alla data del 8/4/2002. Nell'ambito delle aree inedificate è consentita la realizzazione di parco giochi per bambini anche con strutture coperte con volume non superiore a 1000 mc.

6 – La variante al R.U. nel confermare il Piano attuativo adottato nella presente scheda norma, di cui all'articolo 147, individua, in attuazione a quanto disposto dall'articolo 148, le seguenti specifiche misure di mitigazione e compensazione volte a garantire la sostenibilità degli interventi previsti, da ritenersi vincolanti ai fini della definitiva approvazione dello stesso Piano attuativo. In particolare:

Piano	Delibera C.C. adozione	Misure di mitigazione e compensazione ambientale vincolanti per la definitiva approvazione (articolo 148 della variante)
PA7	20/04/2007 Commiss. per C.C. n°56	L'intera destinazione residenziale si attua con edilizia di tipo convenzionato (articoli 122 e 123 della L.R.1/2005). Tutti gli edifici dovranno garantire elevati livelli eco-sostenibilità ambientale e energetica secondo quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonchè il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006. Le misure compensative prevedono inoltre la realizzazione di rotatoria di accesso all'ambito soggetto a P.A., realizzazione di sovrappasso - sottopasso ciclopedonale di V.le Enaudi per il raggiungimento delle aree pubbliche attrezzate costituite dalle aree a verde e sportive, dalla circoscrizione e dal complesso scolastico ad essa adiacente, compresa la riqualificazione degli accessi alla circoscrizione sotto il profilo modale e qualitativo. In corrispondenza del sovrappasso ciclopedonale nella parte di nuova realizzazione si prevede uno spazio pubblico complementare a quelli esistenti soggetti a riqualificazione, avente funzione di piazza e accesso al nuovo insediamento inteso come episodio urbano qualificante l'insediamento di progetto. Inoltre è prevista la riqualificazione delle aree a verde pubblico e sportivo attestate su V.le Einaudi, si devono prevedere in particolare argini verdi a protezione del parco rispetto alla viabilità di scorrimento di V.le Einaudi come elementi di mitigazione del rumore. Ogni opera in elenco deve corrispondere ad un progetto organico e coordinato che produca l'effetto di buon inserimento paesaggistico del contesto urbano, dal disegno fino agli arredi, contribuendo al miglioramento dell'area e degli spazi esistenti emancipandoli dall'attuale accezione negativa di periferia, conferendo all'insieme delle aree pubbliche con specifci interventi di miglioramento qualitativo i necessari requisiti funzionali e di qualità. Si prevede a conclusione delle misure compensative in oggetto la realizzazione di raccordo ciclabile tra i tratti esistenti lungo la via Sarzanese e il sovrappasso - sottopasso ciclopedonale di progetto e la riqualificazione della viabilità interna di quartiere relativa agli spazi pubblici esistenti. Inoltre è prevista, come nello schema di convenzione allegato all'adozione, la corresponsione di un contributo extra oneri finalizzato, sulla base di un progetto comumale, alla realizzazione di infrastrutture destinate al miglioramento della mobilità, ovvero al completamento di spazi e attrezzature del quartiere, così come indicati negli elaborati grafici relativi al progetto norma entro cui ricade ilpiano attuativo.

PN 6 – Il centro servizi di San Concordio

1 - L'operazione è volta a conferire un'identità unitaria all'insieme di aree verdi, per servizi e infrastrutture collocati nel quartiere di San Concordio, mediante interventi diretti coordinati di iniziativa pubblica o privata.

2 – Per le aree appositamente perimetrate nella scheda grafica l'edificazione è subordinata alla cessione delle aree indicate a verde e/o a parcheggi.

2.1 - COMPARTO A (ex GESAAM): sono consentite le destinazioni d'uso delle seguenti categorie: *B1.1*, B1.2, *B2.1*, *B3*, *B4.1*, *B4.4*, *B5*, *B6.1*, *C1.1*, *C1.2*, *C4*. Le utilizzazioni terziarie, di cui ai gruppi *B1*, *B2*, *B3*, *B4*, *C4* non potranno superare l'80% della volumetria complessiva, le utilizzazioni produttive, di cui ai gruppi *C1.1 e C1.2* non potranno superare il 20% della volumetria complessiva.

2.2 – COMPARTO B: sono consentite le destinazioni d'uso delle seguenti categorie: *B1.1*, *B2.1*, *B3*, *B4.1*, *B4.2*, *B4.3.3*, *B4.3.4*, *B4.4*, *B4.5.1*, *B4.6*, *B5*, *B6.1*, *B6.2*, *C4*, *D1*. Categorie di utilizzazione diverse, dalla categoria *B4* sono ammesse nel limite del 50% del volume complessivo ammesso.

3 – Per le aree di cui al precedente comma 2, l'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:

3.1 - COMPARTO A (ex GESAAM):
- *If* = 3 mc/mq
- *Q* = 40%
- *H* = 13,50 m.

E' ammessa la ristrutturazione totale degli edifici esistenti. E' altresì ammessa la demolizione totale, la ricostruzione e la nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
Le distanze tra fabbricati non potranno essere inferiori a m. 10, le distanze dalle strade e dai confini non potranno essere inferiori a 5 m.; è ammessa l'edificazione di edifici insistenti, a distanza tra loro non inferiore a 6 m. e purché le medesime pareti che si fronteggiano siano prive di finestrature. E' consentita l'edificazione a confine con aree a destinazione pubblica e/o di uso pubblico. E' consentito inoltre il consolidamento e l'ampliamento dei volumi esistenti a confine fermo restando l'altezza massima degli stessi. E' possibile inoltre costruire i fabbricati in aderenza.

3.2 - COMPARTO B:
- H = 8 m.,
- V = 4.500 mc.

4 - L'intervento comporta la rimessa in luce e/o la segnalazione mediante apposita sistemazione superficiale dell'antico sito archeologico del "Porto della Formica." Per gli insediamenti a servizi e per le infrastrutture esistenti sono ammessi interventi di riconversione nell'ambito delle categorie funzionali di cui alla categoria *B4*. Tali interventi sono verificati in ragione della migliore *performance* possibile del tessuto connettivo pubblico: strade, marciapiedi, parcheggi, piste ciclabili, ecc. Per le aree e gli edifici privati esistenti sono consentiti interventi di recupero ristrutturazione edilizia, compresi ampliamenti conseguenti ad esigenze di adeguamento funzionale, nell'ambito della categoria o delle categorie di utilizzazione in atto. Qualora per tali aree s'intenda trasformare ed adeguare la destinazione urbanistica, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nell'ambito delle medesime categorie di utilizzazione di cui al precedente comma 2, a parità di volume esistente alla data del 8/4/2002. Nell'ambito delle aree inedificate è consentita la realizzazione di parco giochi per bambini anche con strutture coperte con volume non superiore a 800 mc.

PN 7 – Complesso terziario in via Luporini – S. Anna

1 - L'operazione è finalizzata a sistemare convenientemente alcune aree verdi, per servizi e infrastrutture lungo Viale Luporini nel quartiere di Sant'Anna, mediante interventi diretti coordinati di iniziativa pubblica o privata. La scheda grafica individua inoltre l'area per la stazione del servizio ferroviario metropolitano di superficie, il cui volume dev'essere contenuto alle sole esigenze del servizio: quest'ultima indicazione non è suscettibile di modificazione.

2 – L'edificazione è subordinata alla cessione delle aree indicate a verde e/o a parcheggi, nell'ambito delle seguenti categorie di utilizzazione: *B1.1*, *B1.2*, *B2.1*, *B2.4*, *B3*, *B4.1*, *B4.2*, *B4.3.3*, *B4.3.4*, *B4.4*, *B4.5.1*, *B4.6*, *B5*,

B6.1, B6.2, B6.3, C4, D1. Categorie di utilizzazione diverse, dalla categoria *B4* sono ammesse nel limite del 50% del volume complessivo ammesso.

3 - L'edificazione deve rispettare i seguenti parametri edificatori:
COMPARTO A – H= 8 m., V= 10.000 mc con le destinazioni d'uso di cui al punto 2
COMPARTO B – H= 8 m., V= 3.500 mc con le destinazioni d'uso di cui al punto 2
COMPARTO C – H= 12 m., V= 11.800 mc ad esclusiva destinazione B1.2, B5

4 - Per gli insediamenti a servizi e per le infrastrutture esistenti sono ammessi interventi di adeguamento funzionale o riconversione nell'ambito delle categorie funzionali di cui alla categoria *B4*. Tali interventi sono verificati in ragione della migliore *performance* possibile del tessuto connettivo pubblico: strade, marciapiedi, parcheggi, piste ciclabili, ecc. Per le aree e gli edifici ~~privati~~ esistenti sono consentiti interventi di recupero ristrutturazione edilizia, compresi ampliamenti conseguenti ad esigenze di ~~adeguamento~~ carattere funzionale, nell'ambito della categoria o delle categorie di utilizzazione in atto, definite e disciplinate da apposita convenzione con il Comune. Qualora per tali aree s'intenda trasformare ed adeguare la destinazione urbanistica, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nell'ambito delle medesime categorie di utilizzazione di cui al precedente comma 2, a parità di volume esistente alla data del 8/4/2002.

PN 8 – L'ex stabilimento Bertolli

1 - L'operazione è finalizzata al recupero dell'impianto produttivo dismesso della Bertolli e alla sua riconversione per la creazione di un polo espositivo, fieristico, congressuale, produttivo, tecnologico, incubatore ed acceleratore d'impresa e relativi servizi. L'area dovrà rispettare i criteri APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) di cui alla delibera della Regione Toscana n. 1245 del 28.12.2009. L'intervento è subordinato alla redazione di uno specifico piano attuativo da redigersi anche per singoli comparti o comunque per lotti aventi una superficie minima di mq 10.000. Non sono ammesse trasformazioni del territorio che comportino nuovi pesi insediativi ed infrastrutturali, destinati a determinare incrementi di rischio idraulico all'interno delle 'aree di residua inondazione' individuate nella cartografia allegata al verbale della conferenza dei servizi del 25.01.06 relativa al sottobacino dell'Ozzeri.
Gli interventi che riguardano il comparto A, nella sua interezza e diretti alla finalità di realizzare il polo espositivo, congressuale e tecnologico e relativi servizi, possono essere autorizzati anche a prescindere dalla approvazione di un piano attuativo, fermo restando il disposto del comma 3.1.
E' ammessa la realizzazione di un sottopasso pedonale ciclabile sottostante all'autostrada A11, che congiunga il progettato Polo con la frazione di S. Concordio.

2 – Per le aree appositamente perimetrate nella scheda grafica l'edificazione deve rispettare i seguenti parametri edificatori: ~~è subordinata alla cessione delle aree indicate a verde e/o a parcheggi nella loro consistenza complessiva e collocazione~~.

2.1 - COMPARTO A (Polo Espositivo, fieristico, congressuale e tecnologico): sono consentite le destinazioni d'uso delle seguenti categorie: *B4.1.1, B4.1.3, B4.1.6, B4.2.4, B4.5*. Altre categorie di utilizzazione quali: *B1.1, B1.2, B2.1, B3, B5, B6.1, B6.2, C4, D1* sono ammesse nel limite del 10% del volume ammissibile di tipo *B4.1.3*. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione dovranno rispettare: nel caso della ristrutturazione un consumo medio annuo tra 31-50 Kwh/mq, nel caso della nuova costruzione < 30 Kwh/mq annuo.

2.2 – COMPARTO B (Polo Produttivo, tecnologico incubatore ed acceleratore d'impresa e relativi servizi): sono consentite le destinazioni d'uso delle seguenti categorie: *B1.1, B3, B5, B4.1.1, C1*. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione dovranno rispettare: nel caso della ristrutturazione un consumo medio annuo tra 31-50 Kwh/mq, nel caso della nuova costruzione < 30 Kwh/mq annuo.

~~**2.3** – COMPARTO C (Polo Produttivo e Tecnologico): sono consentite le destinazioni d'uso delle seguenti categorie: *B1.1, B2.2, B2.3, B3, B5, B4.1.1, C.*~~

3 – Per le aree di cui al precedente comma 2, l'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:

3.1 - COMPARTO A:
- *Sc* = 20.000 mq., oltre lo stabilimento esistente

L'intervento comporta il recupero totale o parziale dell'originario stabilimento. La realizzazione delle nuove volumetrie è subordinata alla realizzazione del limitrofo parcheggio in superficie, nonché delle relative opere di raccordo con la viabilità esistente e in previsione.

3.2 - COMPARTO B:
- *If = 3 mc/mq*
- *Q* = 50%

~~**3.3** - COMPARTO C:~~
- ~~*Sf* = 28.000 mq., oltre le superfici esistenti~~
- ~~*H = 10 m.*~~
- ~~*Q* = 40%~~

~~**4** - Per le aree e gli edifici privati esistenti sono consentiti interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, compresi ampliamenti conseguenti ad esigenze di adeguamento funzionale, nell'ambito della categoria o delle categorie di utilizzazione in atto. Qualora per tali aree s'intenda trasformare ed adeguare la destinazione urbanistica, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nell'ambito delle medesime categorie di utilizzazione di cui al precedente comma 2.1, a parità di volume esistente alla data del 8/4/2002.~~

PN 9 - Ex Tintoria Cecchini, San Marco

1 - Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell'articolo 146 della presente variante. L'operazione è finalizzata al recupero dell'impianto produttivo e alla sua riconversione per usi urbani. L'intervento è attuabile mediante un intervento edilizio diretto. Il progetto, esteso all'intero ambito deve comprendere:

a) uno specifico quadro conoscitivo dello stato di fatto esteso ad un intorno significativo e contenente: analisi storica, morfologia dell'edificio, altezze, destinazioni d'uso, analisi percettiva, schema della viabilità accessibilità carrabile, parcheggi di uso pubblico;
b) un inquadramento ambientale dello stato di fatto riferito ad un intorno significativo e contenente: stato del suolo e del sottosuolo (vulnerabilità idrogeologica, fattibilità geotecnica, evidenziazione di eventuali esigenze di bonifica); caratteristiche della vegetazione (tipologia, consistenza ed individuazione di eventuali corridoi ecologici), individuazione delle principali fonti di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico.

2 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, B1.1, B2.1, B3.1, B3.2 B4.1, B4.3, B4.6, B6.1, B7, C4, D1.*
Le utilizzazioni residenziali, di cui al gruppo A, non potranno superare il 65% della volumetria complessiva ammessa Le utilizzazioni terziarie, di cui ai restanti gruppi, non potranno superare il 35% della volumetria complessiva ammessa. Gli spazi di uso pubblico destinati ad attività collettive di cui al D.M. 1444/68 per le zone B sono da reperirsi all'interno dell'area oggetto di intervento. Il progetto dovrà comprendere la realizzazione di tali aree di uso pubblico e contenere lo schema della convenzione atta a regolamentarne l'uso e la gestione.

3 – L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:
- *V* = quello esistente alla data del 8/4//2002;
- *H* = 12 m.

E' ammessa la sostituzione edilizia. Le distanze dalle strade e dai confini non potranno essere inferiori a 5 m. E' inoltre ammessa la costruzione dei fabbricati in aderenza.

PN 10 - Complesso industriale SALIF, San Marco

1 - L'operazione è finalizzata al recupero dell'impianto produttivo e alla sua riconversione per usi urbani. L'intervento è attuabile mediante un intervento edilizio diretto.

2 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A3, A4, B1.1, B2.1, B3.1, B3.2 B4.1, B4.3, B4.5.1, B6.1, B4.6, B7, C4.*

Le utilizzazioni residenziali, di cui al gruppo A, non potranno superare il 50% della volumetria complessiva ammessa. Le utilizzazioni terziarie, di cui ai restanti gruppi, non potranno superare il 50% della volumetria complessiva ammessa.

3 – L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:
- *V* = quello esistente alla data del 8/4//2002;
- *H* = 11,5 m.

E' inoltre ammessa la costruzione dei fabbricati in aderenza.

PN 11 - Ex Officine SAFILL, Via Nazario Sauro

1 - L'operazione è finalizzata al recupero dell'impianto produttivo e alla sua riconversione per usi urbani. L'intervento è attuabile mediante un intervento edilizio diretto. Il progetto, esteso all'intero ambito deve comprendere:

a) uno specifico quadro conoscitivo dello stato di fatto esteso ad un intorno significativo e contenente: analisi storica, morfologia dell'edificio, altezze, destinazioni d'uso, analisi percettiva, schema della viabilità accessibilità carrabile, parcheggi di uso pubblico;
b) un inquadramento ambientale dello stato di fatto riferito ad un intorno significativo e contenente: stato del suolo e del sottosuolo (vulnerabilità idrogeologica, fattibilità geotecnica, evidenziazione di eventuali esigenze di bonifica); caratteristiche della vegetazione (tipologia, consistenza ed individuazione di eventuali corridoi ecologici), individuazione delle principali fonti di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico.

2 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2 B4.1, B4.3, B4.6, B6.1, C4, D1*.
Le utilizzazioni terziarie, di cui ai gruppi *B1, B2, B3, C4, D1* non potranno superare il 62% della volumetria complessiva ammessa, le utilizzazioni per servizi e attrezzature, di cui al gruppo *B4* non potranno superare il 25% della volumetria complessiva ammessa.

3 – L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:
- *If* = 3 mc/mq;
- *H* = 11,5 m.

E' ammessa la ristrutturazione totale degli edifici esistenti. Le distanze dalle strade e dai confini non potranno essere inferiori a 5 m. E' possibile la costruzione di fabbricati in aderenza.

PN 12 - Ex Officine Lenzi, San Concordio

1 - L'operazione è finalizzata al recupero dell'impianto produttivo e alla sua riconversione per usi urbani. L'intervento in questione dovrà contribuire alla riqualificazione dell'area centrale del quartiere di S. Concordio e dovrà tenere conto delle interazioni derivanti dalla realizzazione degli interventi limitrofi con particolare riguardo ai problemi di accessibilità e contenimento del traffico sulla via Guidiccioni. L'intervento è subordinato alla redazione di uno specifico piano attuativo.

2 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A.1, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2 B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5, B4.6, B6.1, C4, D1*.
Le utilizzazioni residenziali, di cui al gruppo A non potranno superare il 15% della volumetria ammessa dal piano attuativo, le utilizzazioni terziarie, di cui ai gruppi *B1, B2, B3, C4, D1* non potranno superare il 70% della volumetria ammessa dal piano attuativo, le utilizzazioni per servizi e attrezzature, di cui al gruppo *B4* non potranno superare il 25% della volumetria ammessa dal piano attuativo.

3 – L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:
- *V* = quello esistente alla data del 8/4//2002;

- *H* = 11,5 m., fatta salva la possibilità di avere una maggiore altezza fino a 16,5 m. per un massimo del 35% della Sf.

L'intervento consente la ristrutturazione totale degli edifici esistenti. Le distanze dai confini non potranno essere inferiori a 5,00 m. E' possibile mantenere gli allineamenti dei fabbricati esistenti. E' possibile la costruzione di fabbricati in aderenza.

PN 13 - Immobile a destinazione terziaria, Viale Giusti

1 - Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell'articolo 146 della presente variante. L'operazione è finalizzata al recupero dell'area dimessa lungo la Circonvallazione e alla sua riconversione per usi urbani. L'intervento è attuabile mediante un intervento edilizio diretto.

2 - Sono ammesse le seguenti utilizzazioni e destinazioni d'uso: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2 B4.1, B4.2, B4.3, B4.6, B6.1, C4, D1*. La destinazione *A1* è ammessa nel limite massimo del 20%.

3 – L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:
- *V* = quello esistente alla data del 8/4//2002
- *H* = 11,50 m..

Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a 5,00 m. E' possibile la costruzione di fabbricati in aderenza. E' ammessa la demolizione con ricostruzione di tutti gli edifici ad eccezione dell'impianto originario del palazzo fronte Viale Giusti, angolo via Montegrappa.

PN 14 – Officine Lazzi, Sant'Anna

1 - L'operazione è finalizzata al recupero dell'impianto di rimessaggio dell'azienda di trasporti e alla sua riconversione per usi urbani. L'intervento è subordinato alla redazione di uno specifico piano attuativo.

2 - Sono ammesse le seguenti utilizzazioni e destinazioni d'uso:
B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2 B4.1, B4.2, B4.3, B4.6, B6.1, C4. La destinazione *A1* è ammessa nel limite massimo del 20%

3 – L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:
- *It* = 2.8 mc/mq
- *H* = 18 m
- *Q* = 60%

Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a 5,00 m. L'intervento deve garantire nelle misure di legge la realizzazione e le modalità d'uso delle aree di uso pubblico (parcheggio e verde), nonché degli spazi destinati ad attrezzature collettive. I parcheggi pubblici dovuti possono essere realizzati con soluzioni a più livelli, interrate o in elevazione.

PN 15 – Immobile in Viale Luporini, Sant'Anna

1 - L'operazione è finalizzata al recupero dell'area lungo il Viale e alla sua riconversione per usi urbani anche mediante demolizione e ricostruzione. L'intervento è attuabile mediante un intervento edilizio diretto.

2 - Sono ammesse le seguenti utilizzazioni e destinazioni d'uso: *A1, A3, A4, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2 B4.1, B4.2, B4.3, B4.6, B6.1, C4, D1.*

3 – L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:
- *If* = 2.8 mc/mq
- *H* = 14 m.

o *Q* = 50%

Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a 5,00 m. L'intervento deve garantire nelle misure di legge la realizzazione e le modalità d'uso delle aree di uso pubblico (parcheggio e verde), nonché degli spazi destinati ad attrezzature collettive. I parcheggi pubblici dovuti possono essere realizzati con soluzioni a più livelli, interrate o in elevazione.

PN 16 – Complesso industriale Selene, Pontetetto

1 - Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell'articolo 146 della presente variante. L'operazione è finalizzata al recupero dell'impianto produttivo e alla sua riconversione per usi urbani. L'intervento è subordinato alla redazione di uno specifico piano attuativo.

2 - Sono ammesse le seguenti utilizzazioni e destinazioni d'uso: *A1, A3, A4, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2 B4.1, B4.2, B4.3, B4.6, B6.1, D1, C4.*

3 – L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:

o *It* = 0,5 mc/mq

o *H* = 7 m.

Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a 5,00 m. E' possibile la costruzione di fabbricati in aderenza. La Sf risultante dal piano attuativo non potrà essere inferiore a 5.000 mq.

PN 17 – Complesso industriale Colged, Arancio

1 - Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell'articolo 146 della presente variante. L'operazione è finalizzata al recupero dell'impianto produttivo e alla sua riconversione per usi urbani. L'intervento è subordinato alla redazione di uno specifico piano attuativo.

2 - Sono ammesse le seguenti utilizzazioni e destinazioni d'uso: *A1, A3, A4, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2 B4.1, B4.2, B4.3, B4.6, B6.1, B7, C4, D1*. La destinazione *A1* è ammessa nel limite massimo del 20%.

3 – L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:

o It = 2.8 mc/mq

o H = 11,5 m.

o Q = 50%

Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a 5,00 m. E' possibile la costruzione di fabbricati in aderenza.

PN 18 – Area di servizio per l'utenza automobilistica

1 - Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell'articolo 146 della presente variante. L'operazione è finalizzata alla creazione di un'area di servizio autostradale in prossimità del casello di San Donato. L'intervento è subordinato alla redazione di uno specifico piano attuativo.

2 - Sono ammesse le seguenti utilizzazioni e destinazioni d'uso: *B2.4, B3.1, B3.2, B4.4, D1.*

3 – L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:

o H = 15 m.

o Q = 10%

PN 19 – Complesso Ex Oleificio Borella

1 - L'operazione è finalizzata al recupero dell'impianto produttivo ed alla sua riconversione per usi urbani.
Il progetto, esteso all'intero ambito, è attuabile mediante intervento edilizio diretto di tipo convenzionato ~~un intervento edilizio diretto~~ e deve definire due comparti finalizzati alla realizzazione di servizi di pubblico interesse ~~del nuovo dipartimento Arpat~~ e di un edificio plurifunzionale.

2 - Sono ammesse le seguenti utilizzazioni e destinazioni d'uso:

~~Comparto A: *B1.2*~~

~~Comparto B: *A1, B1.1, B1.2, B2.1, B3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5, C1.1, C4*~~

Comparti A e B: A1, A3 e A4 di tipo sociale o convenzionata (articoli 122 e 123 della L.R.1/2005), nonchè B1, B4 con esclusione di B.4.9 e B.4.10. Sono consentite inoltre nei limiti del 30% del volume ammesso le ulteriori destinazioni B2.1, B3, C4.

3 - L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:

Comparto A = V = 7.000 mc H = 14,00

Comparto B = V = 8.750 mc H = ~~11,00~~ 14,00

La volumetria complessiva ammessa per l'intera area non deve comunque essere superiore a 13.750 mc.

4 - Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a 5.00 m. E' possibile la costruzione di fabbricati in aderenza. E' ammessa la demolizione e ricostruzione di tutti gli edifici. E' ammessa la realizzazione di parcheggi con soluzioni a più livelli, interrati o in elevazione.

5 – Tutti gli interventi dovranno garantire elevati livelli di eco-sostenibilità ambientale e energetica secondo quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonchè il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

INDICE

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI 4

TITOLO I – PARAMETRI, INDICI, UNITÀ DI MISURA ED ALTRE DEFINIZIONI 4
CAPO I – DEFINIZIONI, Parametri ED INDICI 4
Art. 1 – Superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie coperta e superficie di pertinenza urbanistica 4
Art. 2 – Superficie lorda, volume e piani del fabbricato 5
Art. 3 - Indici 6
CAPO II – ALTEZZE E DISTANZE 7
Art. 4 – Altezza massima del fabbricato (H) e altezza di ciascun piano del fabbricato 7
Art. 5 – Distanza tra fabbricati e tra fronti del medesimo fabbricato 7
Art.6.- Distanza dei fabbricati dai confini, dalle strade e dai corsi d'acqua 8
CAPO III - Altre definizioni 9
Art.7.- Unità immobiliare e parcheggi pertinenziali 9
Art. 8 - Tipi di intervento 9

TITOLO II - DESTINAZIONI D'USO ED ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO 10
CAPO I - Destinazioni d'uso 10
Art. 9.- Definizione delle destinazioni d'uso 10
Art. 10 - Accertamento della destinazione d'uso e sue modificazioni 14
Art. 11 - Standard in ragione delle destinazioni d'uso 14
CAPO II - Attuazione del Regolamento Urbanistico 17
Art. 12 - Interventi diretti ed interventi disciplinati da piano attuativo. Ambiti speciali e progetti norma 17
Art. 13 - Dotazione urbanizzativa 17

TITOLO III - NORME TRANSITORIE 18
Art. 14 - Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Regolamento Urbanistico. Deroghe al Regolamento Urbanistico 18
Art. 15 - Piani attuativi approvati e domande di concessione ed autorizzazioni pendenti all' 8/4/2002 18
Art. 142 - Norma transitoria 18

PARTE II - FRAGILITÀ AMBIENTALE E CONSEGUENTI LIMITAZIONI 20

TITOLO I – NORME RIFERITE ALLE CONDIZIONI DI FRAGILITA' AMBIENTALE 20
Art. 16 – Campo di applicazione 20
Art. 17 – Condizioni di fragilità del territorio: carta e norme di fattibilità 20
Art. 18 – La carta e le norme di fattibilità 20
Art. 19 – Disposizioni particolari per le aree vulnerate da alluvioni e da frana 27
Art. 20 – Contenimento della impermeabilizzazione del suolo 28
Art. 21 – Salvaguardia degli acquiferi 29
Art. 22 – Prescrizioni correlate agli ambiti idraulici 31

TITOLO II - ULTERIORI PRESCRIZIONI 33
Art. 23 - Aree di pertinenza dei corsi d'acqua di rilevanza ambientale 33
Art. 24 - Vegetazione nei parchi urbani e nei giardini; piante di interesse forestale non ricadenti in zone boscate 34
Art. 25 - Attività estrattiva, lavorazione del materiale estratto e recupero ambientale 34
Art. 26 - Regimazione idraulica 36
Art. 27 - Biotopi 36
Art. 28 – Cave dismesse 36

PARTE III – DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO 38

TITOLO I – NORME GENERALI 38
Art. 29 – Sistemi territoriali, sistemi funzionali e disciplina del RU 38

TITOLO II – AREE AGRICOLE E BOSCATE 39
CAPO I - AREE AGRICOLE 39
Art. 30 – Definizioni e disposizioni generali 39
Art. 31 – Aree agricole 40
CAPO II - AREE BOSCATE 44
Art. 32 – Definizioni e disposizioni generali 44
Art. 33 – Aree boscate 44
CAPO III – INTERVENTI A FINI NON AGRICOLI 45
Art. 34 – Interventi a fini non agricoli 45
Art. 35 - Individuazione dei Parchi 47
Art. 36 – Il Parco dell'Ozzeri 47
Art. 37 – Il Parco di Monte Catino 48
Art. 38 - Il Parco Est 48
Art. 39 - Il parco del Serchio 50

TITOLO IV – L'EDIFICATO STORICO 55
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E NORME COMUNI 55
Art. 40 - Unità edilizia e ambiti speciali 55
Art. 41 - Modalità d'intervento 55
Art.42 - Norme comuni per il Centro Storico e per i Nuclei Storici Minori 56
CAPO II – EDIFICI ISOLATI 59
SEZIONE I – PRESCRIZIONI E DESTINAZIONI D'USO CON RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI APPARTENENZA 59
Art.43 – Pievi e chiese 59
Art.44 – Altri complessi religiosi 60
Art. 45 – Ville storiche 61
Art. 46 – Le Corti rurali 63
Art. 47 – Gli altri edifici storici isolati 67
Art. 48 - Gli edifici di nuovo regime 68
SEZIONE II – COMPLESSI CIVILI E RELIGIOSI RILEVANTI 69
Art. 49 - Il complesso di Maggiano 69
Art. 50 - I complessi di Arliano, Carignano e del Seminario 69
CAPO III – CENTRO STORICO 70
Sezione i – NORME GENERALI E COMUNI 70
Art. 51 - Elaborati di riferimento e individuazione delle zone urbane 70
Art. 52 - Salvaguardia dei materiali 70
Art. 53 – Trattamento delle facciate e salvaguardia delle finiture tradizionali 71
Art. 54 - Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici 72
SEZIONE II - PRESCRIZIONI PER GLI EDIFICI IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI APPARTENENZA 75
SOTTOSEZIONE I – Tipologie edilizie non residenziali presenti in tutte le zone urbane 75
Art. 55 - Speciale civile con carattere di integrità storica 75
Art. 56 - Speciale civile trasformata 76
Art. 57 - Opifici 76
Art. 58 - Chiese 77
Art. 59 - Speciale religiosa 78
SOTTOSEZIONE II – Tipi edIlizi residenziali della zona del Quadrilatero romano e della prima espansione medioevale (1) 80
Art. 60 – Palazzi monumentali 80
Art. 61 - Palazzi con archi 81
Art. 62 - Palazzetti di impianto omogeneo 82
Art. 63 - Palazzetti ottenuti per rifusione di edifici più antichi 84
Art. 64 - Palazzi plurifamiliari 85

Art. 65 - Torri civiche e resti di case-torre ... 86
Art. 66 - Case-fondaco ... 88
Art. 67 - Schiere dell'anfiteatro ... 89
Art. 68 - Edilizia di base con preminenza di caratteri "a schiera" ... 90
Art. 69 - Edilizia di base con preminenza di caratteri "in linea" ... 91
Art. 70 - Edilizia di tipologia incerta ottenuta per trasformazione di edifici più antichi ... 92
SOTTOSEZIONE III – Tipologie edilizie residenziali dell'ampliamento dei Borghi (2) ... 94
Art. 71 - Ville urbane: Villa Guinigi e Villa Bottini ... 94
Art. 72 - Palazzi con portico: Palazzo Froussard Sodini e Palazzo Matteucci ... 95
Art. 73 - Case dei Borghi ... 96
Art. 74 - Edilizia di base derivata da ex-opifici ... 97
SOTTOSEZIONE IV – Tipi edilizi residenziali delle zone di lottizzazione (3) ... 99
Art. 75 - Schiere di lottizzazione a corpo semplice e doppio ... 99
Art. 76 - Edifici a schiera di tipo produttivo ... 100
Art. 77 - Edilizia di base costruita sui resti delle porte urbane ... 101
Art. 78 - Edifici di tipologia varia realizzati indipendentemente dalla lottizzazione ... 102
SOTTOSEZIONE V – Edifici Moderni ... 104
Art. 79 - Edifici moderni con caratteri conformi all'edificato tradizionale (A) ... 104
Art. 80 - Edifici moderni di saturazione (B) ... 105
Art. 81 - Edifici moderni con caratteri difformi dall'edificato tradizionale (C) ... 105
SEZIONE III – DESTINAZIONI D'USO ... 107
Art. 82 - Categorie di utilizzazione ammissibili ... 107
Art. 83 - Categorie di utilizzazione non ammissibili ... 107
SEZIONE IV - AMBITI SPECIALI ... 108
Art. 84 - Isolato della Cittadella e complesso della Manifattura Tabacchi ... 108
Art. 85 - Edificio del Genio Civile e giardino di Villa Guinigi ... 109
Art. 86 - Edificio delle Carceri ... 110
Art. 87 - Ex Cartiera Pasquini ... 110
Art. 88 - Complesso delle ex Caserme Lorenzini e Garibaldi ... 111
Art. 89 - Ex Caserma Mazzini ... 112
Art. 90 - Mercato del Carmine ... 113
SEZIONE V - SPAZI LIBERI DI USO PUBBLICO ... 114
Art. 91 – Disposizioni generali ... 114
Art. 92 - Le aree libere ... 114
Art. 93 - Le trasformazioni del disegno delle aree libere ... 115
CAPO IV – NUCLEI STORICI MINORI ... 119
Sezione i - Generalità ... 119
Art. 94 - Elaborati di riferimento ... 119
Art. 95 - Prescrizioni comuni per gli interventi sugli edifici ... 119
Art. 96 - Prescrizioni comuni per gli interventi sugli spazi esterni di pertinenza degli edifici ... 120
SEZIONE II – PRESCRIZIONI IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI APPARTENENZA ... 123
Art. 97 - Castello e mura di Nozzano ... 123
Art. 98 - Chiese, pievi e altri complessi o manufatti religiosi ... 123
Art. 99 - Ville storiche ... 124
Art. 100 - Palazzetti ... 124
Art. 101 - Edilizia di base con preminenza di caratteri a "schiera" o "in linea" ... 125
Art. 102 – Corti rurali ... 126
Art. 103 - Case rurali ... 126
Art. 104 – Manufatti agricoli isolati ... 127
Art. 105 - Edifici moderni con caratteri conformi all'edificato preesistente ... 127
Art. 106 - Edifici moderni con caratteri difformi dall'edificato preesistente ... 128
SEZIONE III – PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI SPAZI LIBERI ... 129
Art. 107 - Prescrizioni relative agli spazi pubblici ... 129
Art. 108 - Prescrizioni relative alle aree con destinazioni specifiche ... 129

TITOLO V – LE AREE INSEDIATIVE ... 130
CAPO I - Le aree residenziali ... 130
Art. 109 - Aree residenziali della città intorno alle Mura – UI ... 130

Art. 110 - Aree residenziali della città recente compatta - UR 131
Art. 111 - Aree residenziali di Ponte a Moriano - PM 133
Art. 112 - Aree residenziali della città lineare - PL 134
Art. 113 - Aree residenziali dei Monti Pisani - VU 135
Art. 114 - Aree residenziali collinari – CU, OU, QU, DU 136
Art. 115 - Aree residenziali in territorio agricolo – VC, OC, CC, QC, PP, SP 137
Art. 115bis – Disposizione sulle addizioni e gli incrementi (bonus) volumetrici residenziali 138
Art. 115ter – Interventi di recupero dei sottetti a fini abitativi 138
CAPO II - LE aree PRODUTTIVE 140
SEZIONE I – AREE POTENZIALMENTE RICONVERTIBILI 140
Art. 116 - Aree produttive riconvertibili della città intorno alle Mura- UI 140
Art. 117 - Aree produttive riconvertibili della città compatta - UR 140
Art. 118 - Aree produttive riconvertibili di Ponte a Moriano - PM 141
SEZIONE II – AREE ISOLATE 143
Art. 119 - Aree produttive isolate della Piana - P 143
Art. 120 - Aree produttive isolate dei Monti Pisani, dell'Oltreserchio e delle colline del Quiesa – V, O, C, Q 143
Art. 121 - Aree produttive isolate del Monte Moraglio - D 144
SEZIONE III – AREE CONCENTRATE 145
Art. 122 - Aree produttive concentrate della Piana - UR 145
Art. 123 - Aree produttive concentrate di Ponte a Moriano - PM 145
SEZIONE IV – AREE PER LA DELOCALIZZAZIONE 147
Art. 125 - Aree dedicate al trasferimento di insediamenti produttivi esistenti 147
CAPO III - AREE TERZIARIE 148
Art. 126 - Aree per attività direzionali 148
Art. 127 - Aree per attività commerciali 148
Art. 128 - Aree per la distribuzione dei carburanti 151
CAPO IV - AREE RICETTIVE 152
Art. 129 - Aree per attività ricettive 152
CAPO V - AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE 154
SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI 154
Art. 130 - Norme comuni 154
SEZIONE II - SPAZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE E GENERALE 154
Art. 131 - Aree a parco, per il gioco e lo sport 154
Art. 132 - Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico 154
Art. 133 - Aree per attrezzature d'interesse locale 155
Art. 134 - Spazi e attrezzature d'interesse generale 155
SEZIONE III - SPAZI ED ATTREZZATURE VARIE 157
Art. 135 – Infrastrutture stradali di origine storica 157
Art. 136 - Fasce di rispetto stradale e fasce di arretramento 157
Art. 137 – Aree cimiteriali 157
Art. 138 – Impianti tecnologici 157
Art. 139 – Mappa dell'accessibilità urbana 158
CAPO VI - AREE A DISCIPLINA SPECIALE 159
Art. 140 - I Progetti Norma 159
Art.141 - Tipologie di progetti norma. 159

TITOLO VI – SALVAGUARDIE STRAORDINARIE 160
Art. 143 – Obiettivi e contenuti generali della Variante 160
Art. 144 – Misure di salvaguardia generali a tutela delle risorse naturali e del patrimonio territoriale 160
Art. 145 – Esiti del monitoraggio e conseguenti misure cautelari di salvaguardia 161
Art. 146 – Trasformazioni urbanistico edilizie non confermate dalla variante in salvaguardia del P.S. vigente e al P.I.T. 161
Art. 147 – Piani attuativi già adottati confermati dalla variante al R.U. in conformità al P.S. vigente e al P.I.T. 163
Art. 148 – Misure di mitigazione e compensazione degli effetti ambientali, in coerenza con il P.S. vigente 164

Art. 149 – Valutazione Integrata degli Atti di governo del territorio e degli interventi urbanistici confermati dalla presente variante in conformità al P.S. vigente 164
SCHEDE NORMATIVE 167

APPENDICE A - Zone omogenee

Appendice A - Zone omogenee

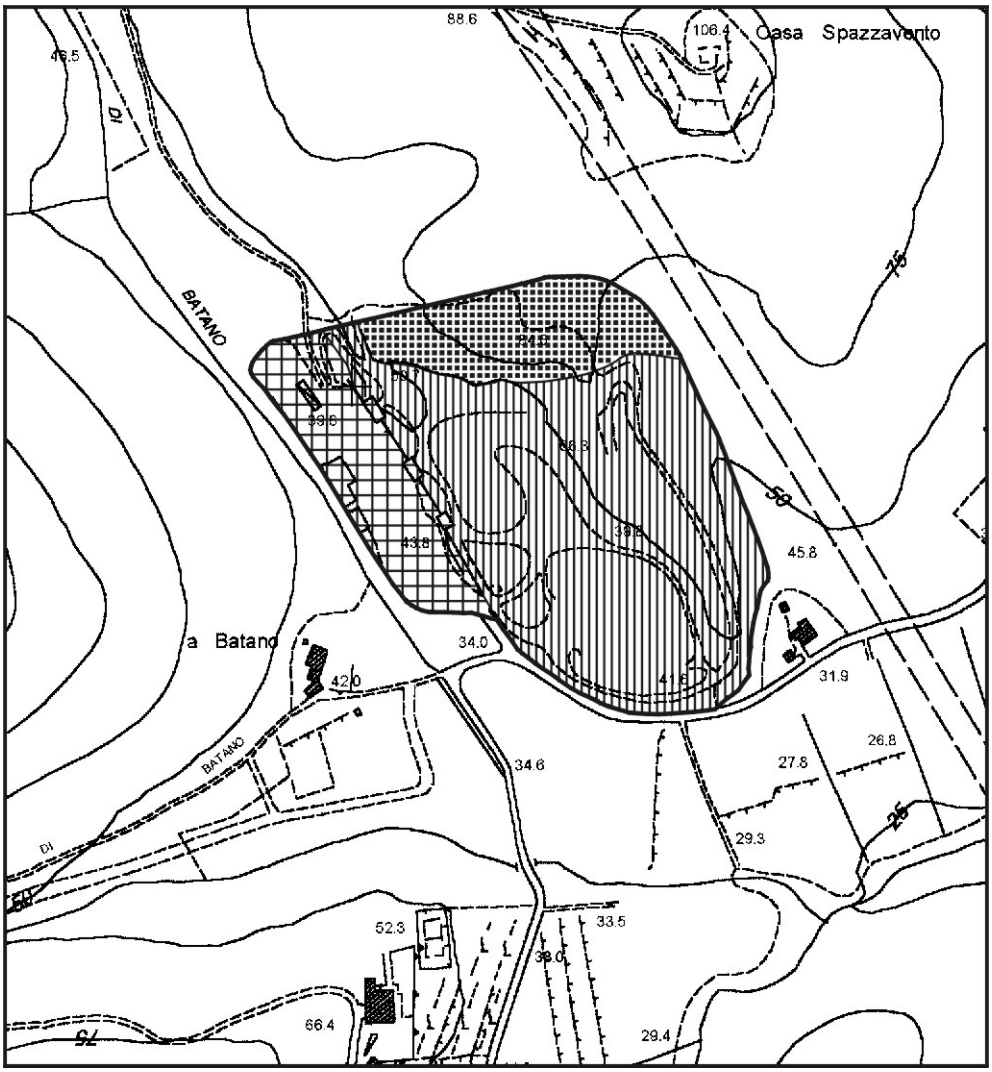
Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione dal rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi, le articolazioni del territorio definite dal presente strumento di pianificazione urbanistica corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni della seguente tabella di corrispondenza.

Zona omogenea	**Definizioni del D.M.**	**Corrispondenze del RU**
A	agglomerati urbani con carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti da considerarsi parti integranti	**L'area del Centro Storico** **I nuclei storici minori** **Lo storico ante 1863**
B	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle A	**Aree per attività direzionali** **Aree per attività ricettive** **Aree per attività commerciali** **Aree per la distribuzione dei carburanti** **I progetti Norma:** - L'ex-Scalo merci ferroviario - I magazzini della Manifattura Tabacchi - L'ex Mercato Ortofrutticolo - Area terziaria in Via Luporini - Ex Tintoria Cecchini – S.Marco - Complesso industriale SALIF – S.Marco - Ex officine SAFILL – Via N.Sauro - Ex officine Lenzi – S.Concordio - Immobile a destinazione terziaria – V.le Giusti - mmobile Officine Lazzi – S.Anna - Complesso residenziale e terziario in V.le Luprini - Complesso Industriale SELENE – S.Concordio - Complesso Industriale COLGED – Arancio **Le aree residenziali, le aree produttive riconvertibili, le aree produttive isolate** individuate all'interno dei vari ambiti insediativi **Gli insediamenti in territorio agricolo** **Aree produttive concentrate**
C	parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi comprese quelle già edificate con parametri inferiori alle B	

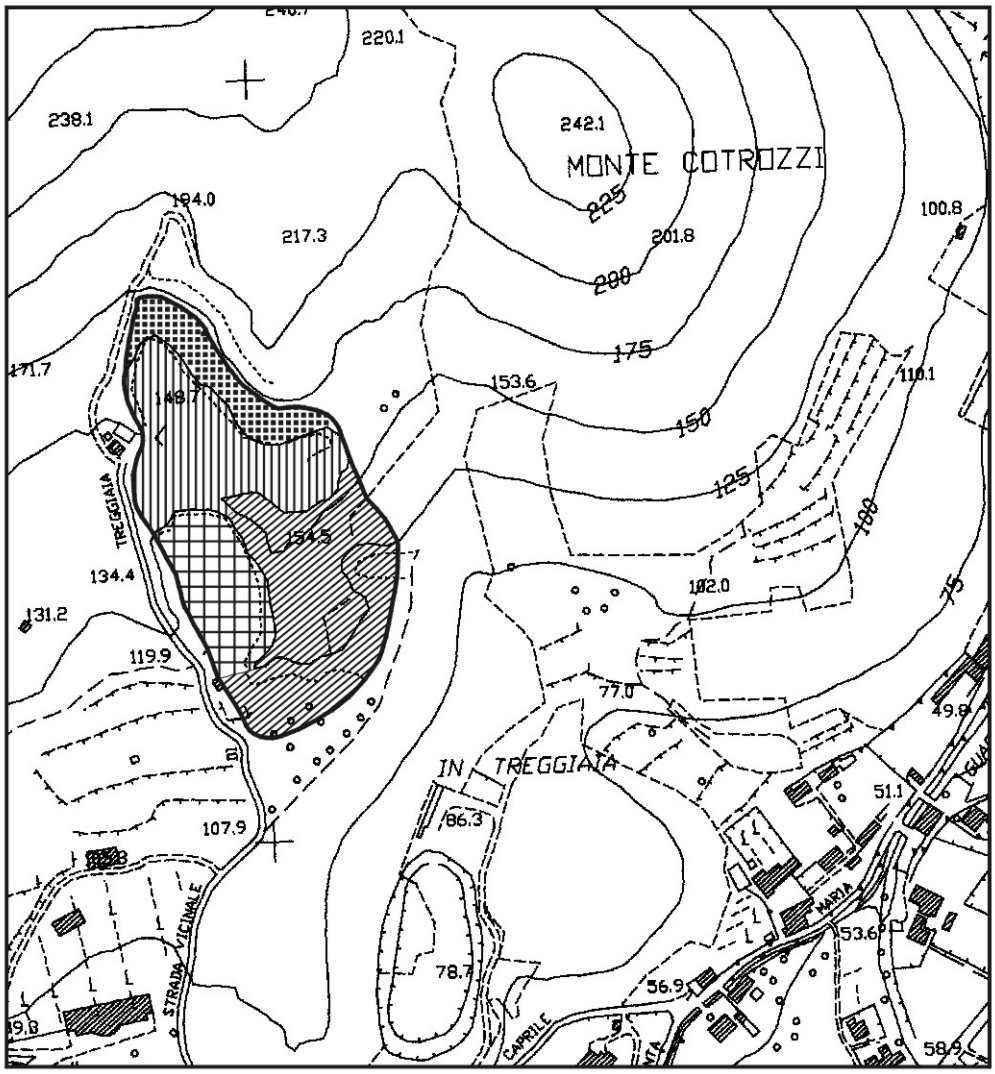
D	parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	**Aree produttive della delocalizzazione**
E	parti del territorio destinate ad usi agricoli	**Aree agricole infraurbane** **Aree agricole periurbane** **Aree di prevalente uso agricolo** **Aree agricole di interesse paesaggistico** **Aree boscate a copertura fitta** **Aree boscate a copertura rada** **Aree per interventi di regimazione idraulica** **Aree soggette ad attività estrattive**
F	parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale	**Spazi e attrezzature di interesse locale** **Spazi e attrezzature di interesse generale** **Spazi e attrezzature viarie** **I progetti norma** - Le attrezzature del Campo di Marte - Il centro servizi di S.Concordio - Il Parco di S.Anna - L'ex stabilimento Bertolli **Il parco dell'Ozzeri** **Il Parco Est** **Il Parco del Serchio** **Ambito dei complessi civili e religiosi rilevanti** - Il complesso di Maggiano - Il complesso di Arliano - Il complesso di Carignano - Il complesso dell'ex Seminario **Il Parco di Monte Catino**

APPENDICE B - Cave

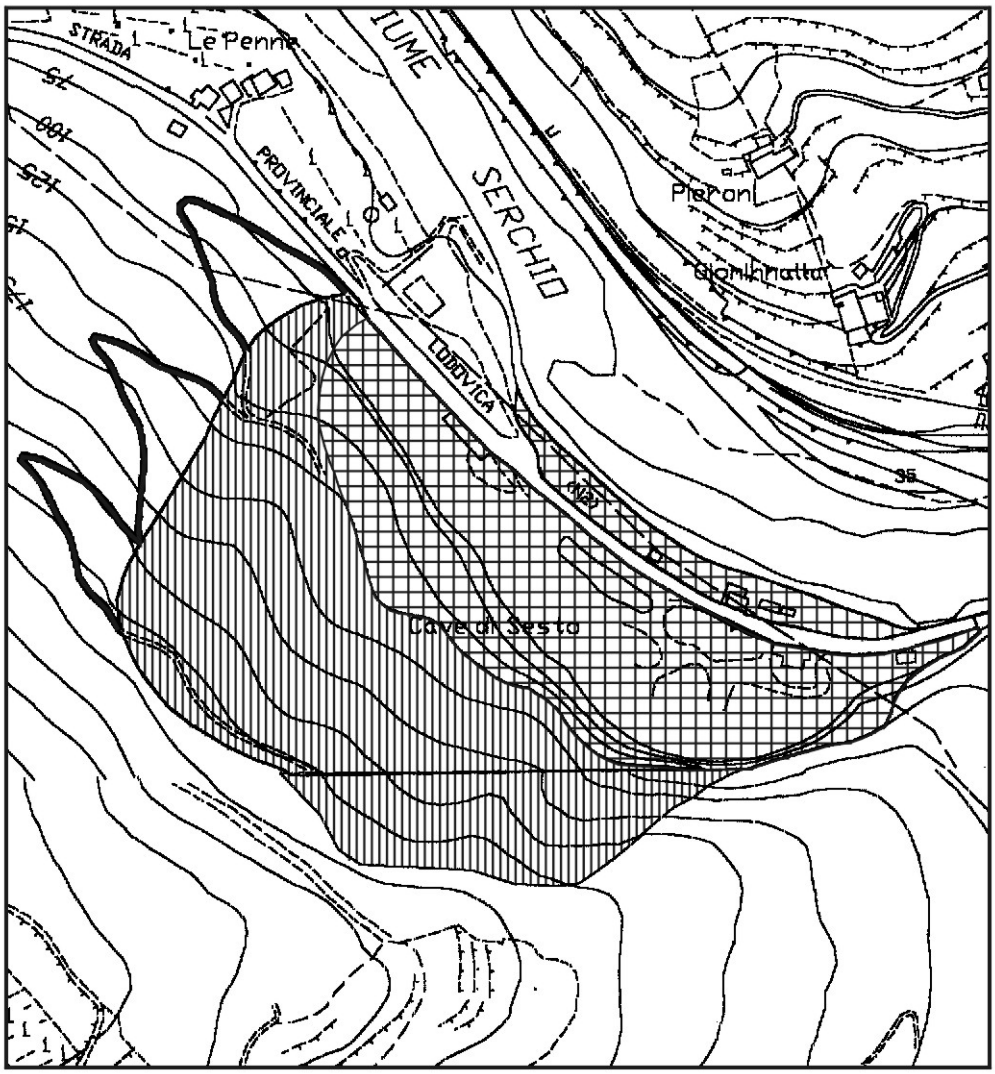
BALBANO


88.6
106.4
Casa Spazzavento
46.5
DI
BATANO
75
39.6
43.8
45.8
a Batano
34.0
42.0
31.9
34.6
27.8
26.8
29.3
25
52.3
33.5
66.4
29.4

S. MARIA DEL GIUDICE



SESTO DI MORIANO



APPENDICE C – Limite di rispetto corti rurali integre

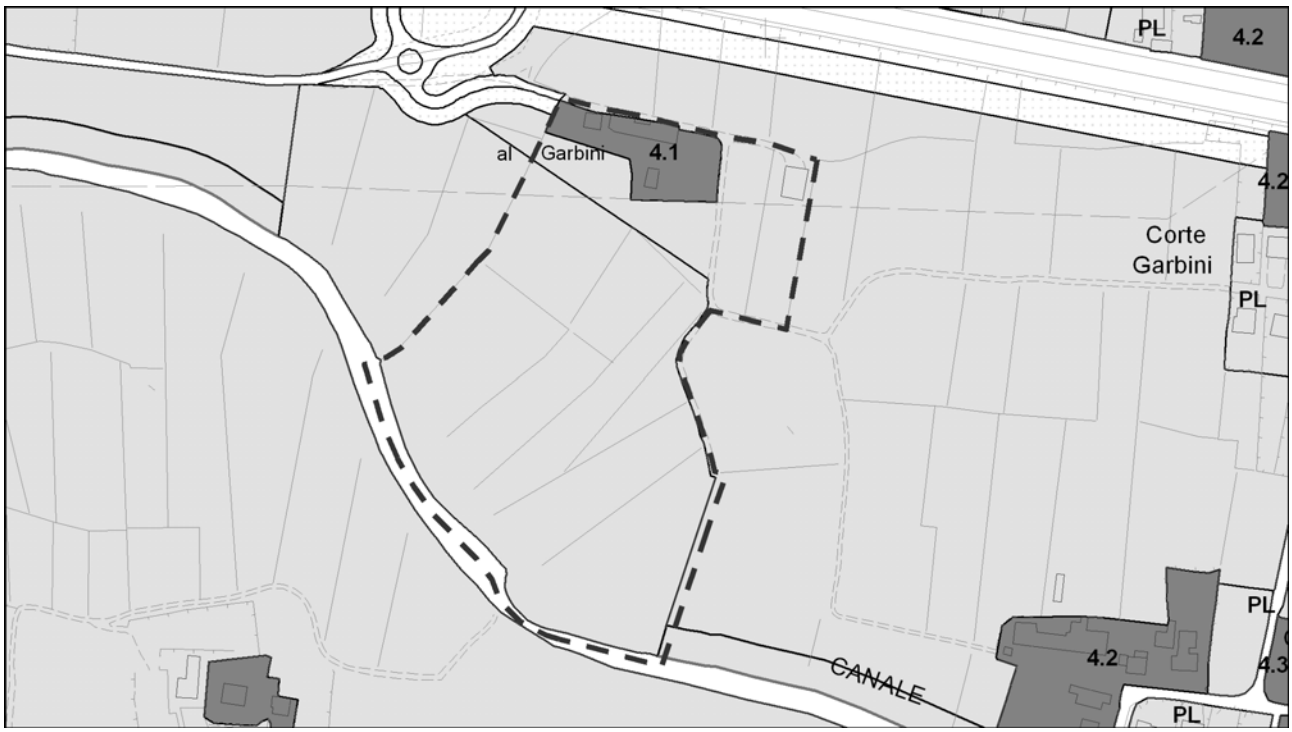
CORTE PORCARECCI - 1SI
CORTE DEI GHIRI - 186
Località Le Piagge

CORTE PIAGGESI - 211
CORTE LOMBARDI - 201

TAV 10

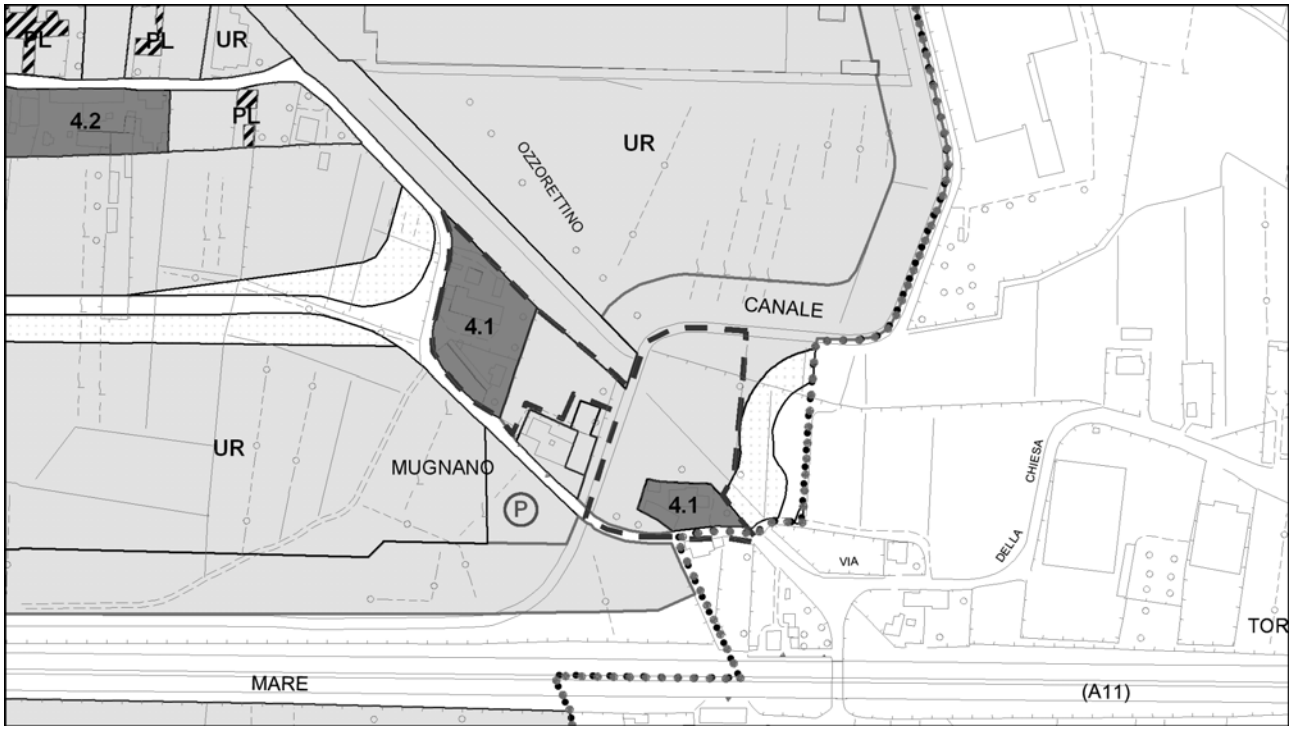
CORTE GARBINI - 490
Via del Garbini - Fagnano

TAV 10



CORTE - 514 CORTE - 533
Via di Mugnano - Mugnano

TAV 10

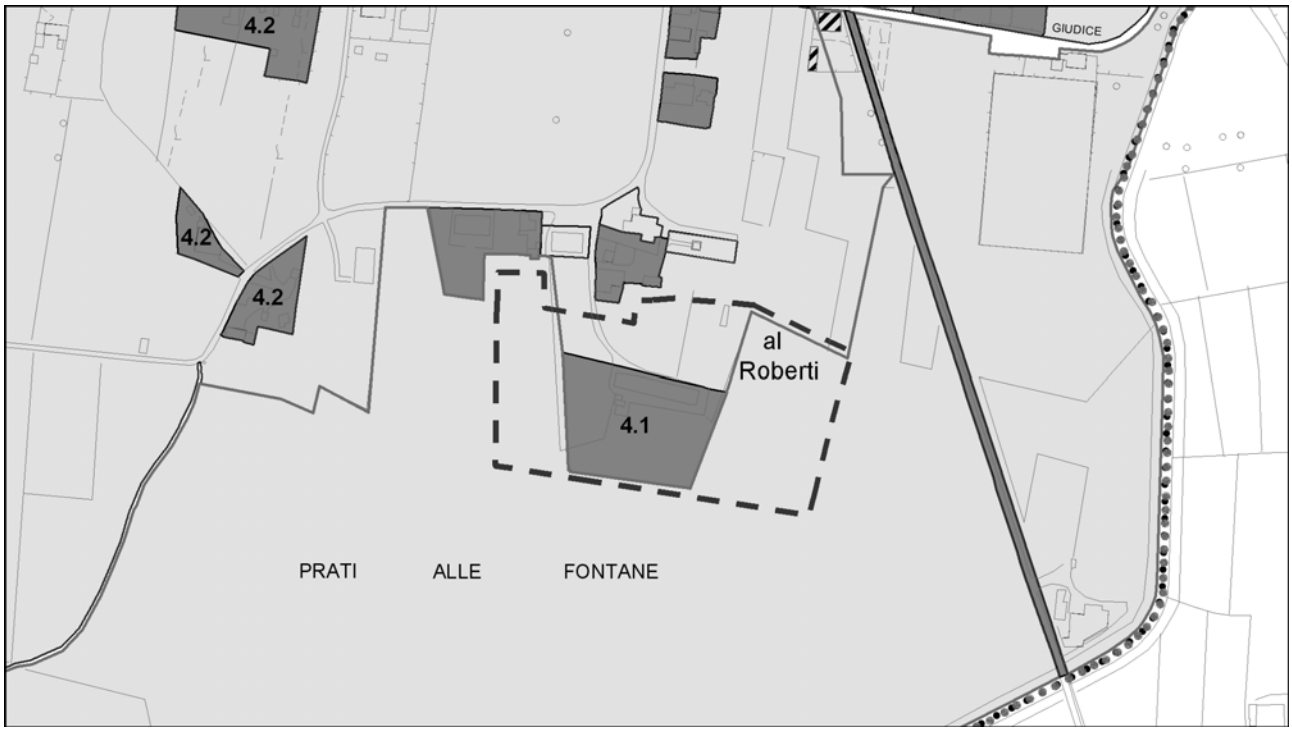


CORTE GALICCHIO - 549
Via della Chiesa XXXII - Sorbano del Giudice

TAV 10

CORTE ROBERTI - 572
Via dei Frati - Sorbano del Giudice

TAV 10

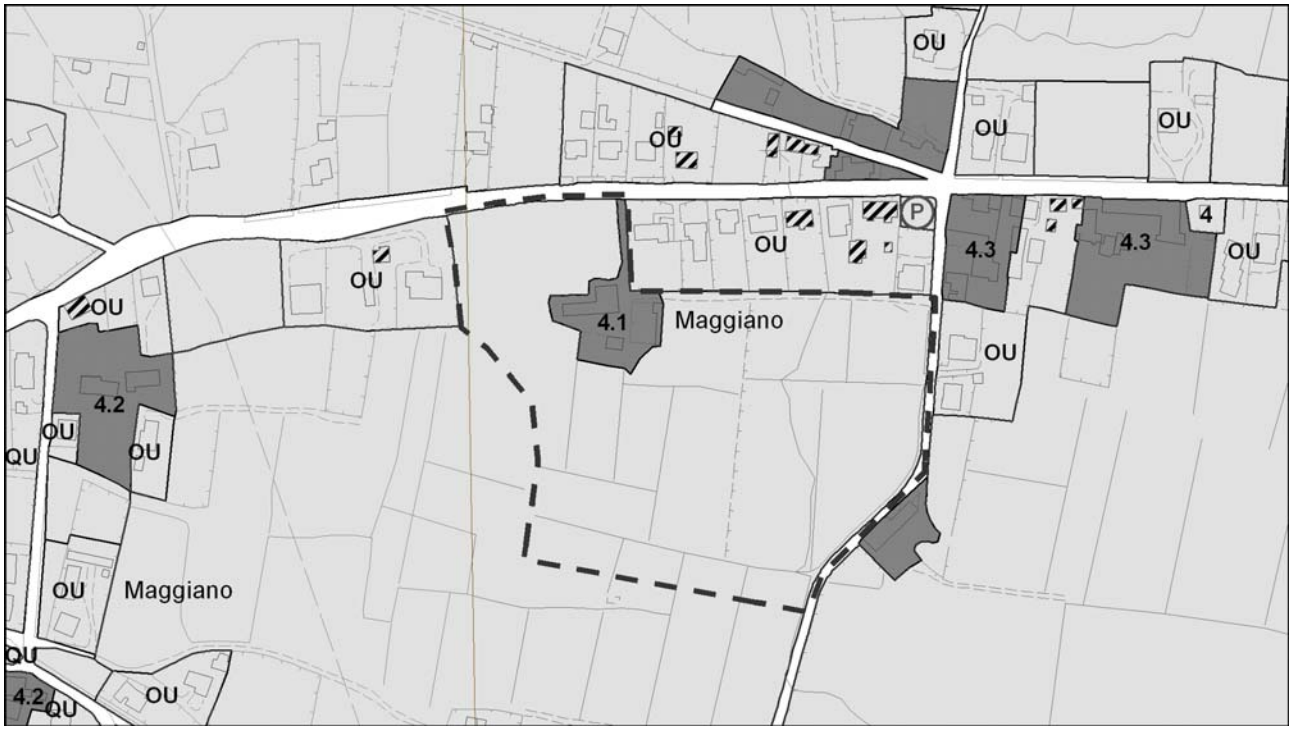


CORTE BURICO - 048
Via per Camaiore - Monte S. Quirico

TAV 04

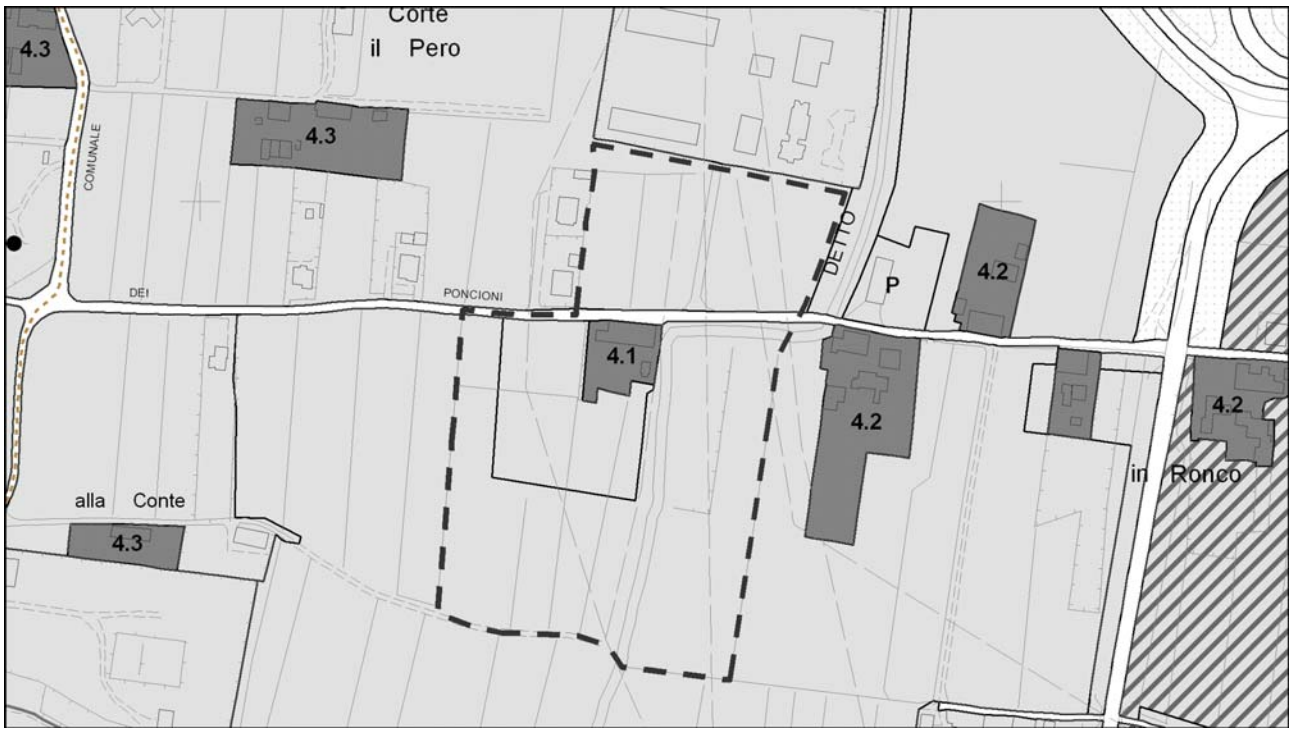
CORTE - 199
Via Sarzanese - Maggiano

TAV 08



CORTE RASSETTI - 538
Via di Ronco - S. Donato

TAV 9



APPENDICE D - Norme relative alla fattibilità sismica

NORME RELATIVE ALLA FATTIBILITA' SISMICA

Art. 1 – Condizioni di fragilità del territorio: carta e norme di fattibilità

Le condizioni di fragilità del territorio sono rappresentate nelle seguenti tavole di sintesi:

- TAVV.AMB-PS.1÷13 CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA

Art. 2 – La carta e le norme di fattibilità

2.1 - La Carta della fattibilità sismica (TAVV. AMB-FS.1÷13) rappresenta in particolare la carta nella quale viene espresso il grado di fattibilità sismica delle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico. Essa nasce dalla sovrapposizione della Carta della Pericolosità sismica su quella delle destinazioni d'uso del territorio discriminate nei seguenti tre gradi di esposizione, riferiti agli assetti e agli usi del territorio, secondo le definizioni e descrizioni riportate dal P.T.C.

GRADO DI ESPOSIZIONE	BENI E/O SOGGETTI ESPOSTI
BASSO	Componenti territoriali non adibibili ad utilizzazioni comportanti presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone: caccia; pesca; attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio; ricoveri connessi alle attività escursionistiche; strutture connesse alla ordinaria coltivazione del suolo, alle attività selvicolturali, alle attività di pascolo, alla zootecnia, alla itticoltura; magazzini; depositi a cielo aperto; impianti scoperti per la pratica sportiva; piscine scoperte ad uso privato; pertinenze varie quali garage, tettoie, ripostigli, e simili; mobilità pedonale; mobilità meccanizzata in elementi di viabilità minore (strade vicinali, poderali, interpoderali), e simili.
MEDIO	Componenti territoriali adibibili ad utilizzazioni comportanti bassa densità di presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone: attività estrattive; lavorazione degli inerti; parchi urbani e territoriali; abitazioni rurali; abitazioni ordinarie o artigianato o esercizi commerciali di vicinato o pubblici esercizi in edifici isolati in territorio non urbano; impianti coperti per la pratica sportiva in edifici isolati in territorio non urbano; mobilità meccanizzata in elementi di viabilità locale; attrezzature tecnologiche a rete e puntuali di rilevanza locale, e simili.
ALTO	Componenti territoriali adibibili ad utilizzazioni comportanti elevata densità di presenza continuativa o temporanea di persone: territorio urbano in generale (comprese le aree ad organizzazione morfologica specialistica per la produzione e/o l'erogazione di beni o servizi); consistenti strutture insediative extraurbane abitative, per la produzione e/o l'erogazione di beni o servizi (attività produttive agro-industriali, manifatture, medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività ricettive, strutture per l'istruzione, culturali, ricreative, religiose, sanitarie ed assistenziali, cimiteriali); mobilità ferroviaria e meccanizzata in elementi di viabilità sovralocale oppure locale ma di interesse strategico; attrezzature tecnologiche a rete e puntuali di rilevanza sovralocale, e simili.

2.2 - In ottemperanza alle disposizioni contenute nel P.T.C. della Provincia di Lucca, le quali dettagliano quelle regionali vigenti, la fattibilità viene espressa a mezzo di codifica alfanumerica, in cui il numero rappresenta la classe e la lettera la problematica relativa, il cui significato generale, se non diversamente dettagliato, è sintetizzato nelle tabelle sotto riportate:

Numero	Classe
3	Fattibilità condizionata
4	Fattibilità limitata

Lettera	Problematica
t	Aspetti sismici

2.3 - La fattibilità delle previsioni contenute nel R.U. viene infatti espressa attraverso due diverse modalità:

- in forma diretta, attraverso la carta della fattibilità, per tutte le trasformazioni tipologicamente e arealmente definite sul territorio nella carta di piano del R.U.;
- in forma indiretta, tramite una matrice di correlazione pericolosità geologica/trasformazioni ⇒ fattibilità, per le rimanenti potenziali trasformazioni non puntualmente definibili, previste dal R.U. in "area vasta" (zone agricole, zone boscate, zone a parco).

2.4 - La carta della fattibilità individua, per ogni destinazione urbanistica, la fattibilità attribuita all'intervento di maggior esposizione. L'individuazione della classe di fattibilità relativa ad eventuali interventi di minore esposizione deve essere effettuata con la matrice di correlazione sotto riportata. Per ogni intervento previsto la fattibilità viene riconosciuta correlando l'intervento medesimo, distinto a seconda dell'uso e dell'assetto del territorio in tre gradi di esposizione e posto in ordinata, con le varie classi di pericolosità poste in ascissa.

PERICOLOSITA' ⇨ ESPOSIZIONE ⇩	**3t**	**4t**
B	*3t*	*4t*
M	*3tt*	*4tt*
A	*3tt*	*4tt*

2.5 - Quando non diversamente specificato le limitazioni e prescrizioni associate alle varie classi di fattibilità riconosciute sono riportate nelle tabelle che seguono. Le limitazioni e le prescrizioni sono riferite alle trasformazioni, fisiche e funzionali previste dal Regolamento Urbanistico comportanti incrementi di rischio. Il rischio è dato dal prodotto delle seguenti componenti:

a) la pericolosità, intesa come probabilità che in un determinato intervallo di tempo ed in una data area si verifichi un evento naturale di una data intensità;

b) l'esposizione, intesa come la natura, la qualità e la quantità dei beni e/o soggetti esposti al rischio

Fattibilità	Limitazioni	Prescrizioni
3t	NESSUNA LIMITAZIONE.	Indagini di approfondimento, condotte a norma del D.M. 11/03/88 e delle Norme tecniche per le costruzioni, richieste sia nel caso di intervento diretto che di piano attuativo. Interventi diretti abilitabili soltanto se supportati da valutazioni del rischio effettivo e dal progetto di massima degli interventi finalizzati alla mitigazione del rischio stesso a mezzo di interventi incidenti sulla vulnerabilità: accorgimenti costruttivi, fondazioni speciali, bonifiche e/o miglioramenti dei terreni di fondazione, strutture dimensionate per azioni sismiche orizzontali maggiorate come segue: Nuova normativa sismica (D.M. 14 Settembre 2005 - *Norme tecniche per le costruzioni*): coefficiente amplificativo S = 1.25 (o superiore, in funzione della morfologia del sito e/o di valutazioni affinate degli effetti locali) per le categorie di profilo stratigrafico B, C ed E; vecchia normativa sismica (D.M. 16/01/1996) ε = 1.15 (o superiore, in funzione della morfologia del sito) per le categorie di profilo stratigrafico B e C, ε = 1.3 (o superiore, in funzione della morfologia del sito) per la categoria di profilo stratigrafico E.

3tt	POSSIBILI ALCUNE LIMITAZIONI (La limitazione non è riferita alla "previsione urbanistica", bensì all'adozione di certe tipologie costruttive.)	Indagini di approfondimento, condotte a norma del D.M. 11/03/88 e delle Norme tecniche per le costruzioni, richieste sia nel caso di intervento diretto che di piano attuativo. Piani attuativi approvabili soltanto contestualmente all'approvazione della progettazione di massima degli interventi; interventi diretti abilitabili soltanto contestualmente all'approvazione della progettazione esecutiva degli interventi finalizzati alla mitigazione del rischio a mezzo di interventi incidenti sulla vulnerabilità: accorgimenti costruttivi, fondazioni speciali, bonifiche e/o miglioramenti dei terreni di fondazione, strutture dimensionate per azioni sismiche orizzontali maggiorate come segue: Nuova normativa sismica (D.M. 14 Settembre 2005 - *Norme tecniche per le costruzioni*): coefficiente amplificativo S = 1.25 (o superiore, in funzione della morfologia del sito e/o di valutazioni affinate degli effetti locali) per le categorie di profilo stratigrafico B, C ed E; vecchia normativa sismica (D.M. 16/01/1996) ε = 1.15 (o superiore, in funzione della morfologia del sito) per le categorie di profilo stratigrafico B e C, ε = 1.3 (o superiore, in funzione della morfologia del sito) per la categoria di profilo stratigrafico E.
4t	FORTI LIMITAZIONI.	Nelle aree interessate da frana consentiti soltanto gli interventi di bonifica dei movimenti franosi ed in genere gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli edifici e/o delle opere esistenti e/o il grado di pericolosità derivante da caratteri morfologici (riduzione altezza scarpate, livellazioni, spianamenti). Nelle eventuali aree potenziamente interessate da fenomeni di liquefazione dei terreni e da cedimenti del suolo, ammissibili altri modesti interventi purché sia dimostrata l'assenza di rischio per le persone. Nelle aree di bordo di terrazzo e di pendii rocciosi acclivi con possibilità di crollo di massi consentiti gli attraversamenti da parte di opere infrastrutturali lineari (strade, ferrovie, etc.), previa progettazione e realizzazione dei necessari interventi di bonifica finalizzati alla messa in sicurezza delle opere medesime.
4tt	FORTISSIME LIMITAZIONI.	Consentiti soltanto gli interventi di bonifica dei movimenti franosi ed in genere gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli edifici e/o delle opere esistenti e/o il grado di pericolosità derivante da caratteri morfologici (riduzione altezza scarpate, livellazioni, spianamenti). Nelle aree di bordo di terrazzo e di pendii rocciosi acclivi con possibilità di crollo di massi consentiti gli attraversamenti da parte di opere infrastrutturali lineari (strade, ferrovie, etc.), previa progettazione e realizzazione dei necessari interventi di bonifica finalizzati alla messa in sicurezza delle opere medesime.

2.4 - Ai fini dell'applicazione delle limitazioni e delle prescrizioni associate alle varie classi di fattibilità viene inoltre precisato che:

a) gli approfondimenti geologico-geotecnici sono prescritti nei casi di nuova costruzione, interventi su edifici esistenti con interventi in fondazione e/o apprezzabili variazioni di carico sul terreno, modifiche morfologiche, opere di sistemazione idrogeologica, scavi e, comunque, nei casi comportanti incrementi di rischio e/o prescritti dalle normative vigenti.

b) sono in ogni caso ritenuti ammissibili:
   1. gli interventi di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi
   2. gli interventi di regimazione delle acque superficiali e sotterranee
   3. gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli edifici e/o delle opere esistenti o migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumento di volume, superficie e carico urbanistico
   4. gli interventi di demolizione senza ricostruzione
   5. gli interventi di manutenzione ordinaria

6. gli interventi di manutenzione straordinaria
7. gli interventi di restauro conservativo, limitatamente ai casi in cui non si ha aumento di superficie, di volume e di carico urbanistico;
8. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
9. gli interventi di manutenzione, adeguamento o ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche;
10. gli adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

c) le trasformazioni fisiche e funzionali di edifici esistenti comportanti un aumento di carico urbanistico inducono un incremento di rischio.

d) Tutte e frane classificate attive nella carta geomorfologica del R.U sono state inserite in classe di pericolosità sismica 4t. Nei casi di frane con interventi di bonifica realizzati e collaudati è tuttavia ammesso un declassamento automatico alla classe di pericolosità 3t.

2.5 – Gli approfondimenti di indagine previsti sia a livello di Piano Attuativo che a livello di intervento diretto dovranno essere condotti nel rispetto delle linee guida contenute nell'Appendice 1 alle presenti norme.

APPENDICE 1

Linee guida per la esecuzione di indagini di approfondimento del rischio sismico

I. Le indagini dovranno essere commisurate all'importanza dell'opera in progetto ed alla complessità della situazione geologico-stratigrafica e geotecnica locale e, per quanto concerne gli aspetti sismici, dovranno valutare con maggiore attenzione le situazioni che possono comportare fenomeni amplificativi locali, indicate come ZMPSL (Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale) nelle Istruzioni Tecniche allegate al Programma V.E.L. della Regione Toscana, oltre a definire la "Categoria di suolo di fondazione" ex D.M. 14 Settembre 2005.

II. Per quanto attiene la tipologia delle indagini geotecniche sismiche e geofisiche, queste dovranno essere condotte secondo le Istruzioni Tecniche del Programma V.E.L. della Regione Toscana.

III. In particolare, per la determinazione delle V_{s30} e la definizione della "Categoria di suolo di fondazione" <u>è necessaria la misura diretta in sito</u>, attraverso le seguenti metodologie di indagine:

- prospezioni sismiche a rifrazione con onde di volume P ed Sh
- prospezioni sismiche in foro di sondaggio tipo downhole o crosshole
- prospezioni sismiche tipo downhole in foro di prova penetrometrica ("cono sismico")
- prospezioni sismiche con onde superficiali (onde Raleigh) tipo SASW e MASW

IV. E' sconsigliata la derivazione delle Vs30 dal numero di colpi della prova di penetrazione standard (SPT) o dal valore della coesione non drenata cu E' parimenti sconsigliato, secondo le indicazioni della Regione Toscana, il ricorso a metodi basati sull'analisi delle onde superficiali con tecniche passive ("microtremori" - "rumore ambientale").

V. Per le indagini in generale, con riferimento alle Linee Guida dell'Ordine dei Geologi della Toscana ed alla Direttiva n. 11 del Piano di Bacino Stralcio "Assetto Idrogeologico" del Fiume Serchio, si sottolinea che l'uso del penetrometro dinamico tipo leggero o medio (massa battente da 20 o 30 kg, altezza di caduta 20 cm) è ammesso solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di fare uso di altra strumentazione per motivi tecnico – logistici. In tal caso si deve utilizzare il penetrometro dinamico leggero-medio con le dovute cautele e con spirito critico

(evitando correlazioni empiriche tra il numero di colpi e i valori di angolo di attrito interno e/o di coesione non drenata, che non hanno alcun valore scientifico), limitandosi a fornire una valutazione qualitativa dei terreni ed eventualmente una stima del campo di variabilità dei parametri geotecnici.

VI. La "Carta delle Categorie di Suolo di Fondazione" (TAVV. QC-A4 1÷10 del quadro conoscitivo del R.U.) rappresenta lo strumento per la preventiva caratterizzazione del sito sotto il profilo sismico e per l'impostazione della progettazione, i cui limiti di utilizzo sono schematizzati nelle seguenti tre categorie di interventi:

a) Adeguamenti di altezze, piccoli ampliamenti di fabbricati per civile abitazione, commerciali, artigianali ed industriali; fabbricati per civile abitazione fino a 2 piani di altezza e/o di superficie ≤ 100 mq; fabbricati commerciali, artigianali ed industriali fino a 7 m di altezza e/o di superficie ≤ 100 mq: non è richiesta l'indagine geofisica in sito, si può fare riferimento alla Carta delle Categorie di Suolo di Fondazione e della Pericolosità sismica, eventualmente valutando la corrispondenza tra Categoria di suolo di fondazione desunta dalla Carta e V_{s30} stimata dalle indagini geotecniche in sito (CPT, DPSH, Nspt). Nei territori di collina o montagna caratterizzati da formazioni litoidi affioranti o subaffioranti, è comunque necessario il controllo e l'accertamento dello spessore della copertura detritica, il quale discrimina tra l'attribuzione alla Categoria di suolo di fondazione "A", nel caso di spessore ≤ 5 m, ed una delle altre Categorie (più frequentemente "E", ma possibile anche "B"), nel caso di spessore > 5 m.

b) fabbricati per civile abitazione di altezza superiore a 2 piani e/o di superficie > 100 mq, fabbricati commerciali, artigianali e industriali di altezza superiore a 7 m e/o di superficie > 100 mq: sono necessari accertamenti geofisici in sito con misura della V_{s30}.

c) fabbricati "strategici" e "rilevanti": sono necessari accertamenti geotecnici sismici e geofisici di dettaglio con misura della V_{s30} (sondaggi, prelievo campioni ed eventuali analisi dinamiche, prospezioni sismiche di superficie ed in foro tipo downhole, etc.).

Per i Piani Urbanistici Attuativi sono necessari accertamenti geofisici quando la previsione urbanistica è riferibile ai casi b) e c), mentre negli altri casi (cambi destinazione d'uso, piccoli ampliamenti etc.) si può fare riferimento alla Carta delle Categorie di Suolo di fondazione, con i necessari controlli diretti.

APPENDICE E - N.T.A. di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) relativa al Bacino dell'Ozzeri

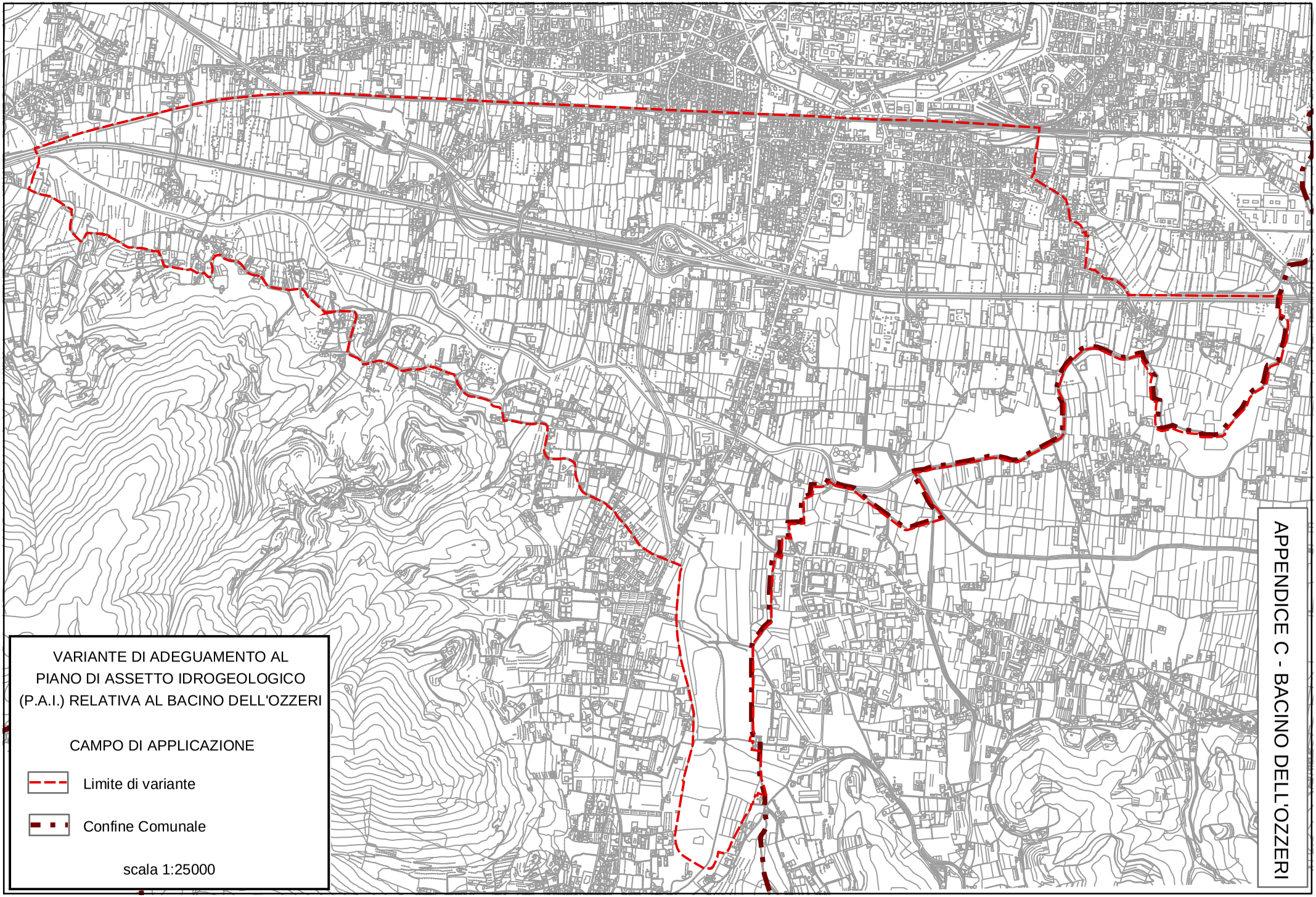
REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE DI ADEGUAMENTO
AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)
RELATIVA AL BACINO DELL'OZZERI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Premessa

Le presenti norme sostituiscono i corrispondenti articoli della Parte II – Fragilità ambientale e conseguenti limitazioni – di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n° 25 del 16.3.2004 limitatamente alla porzione di territorio individuata dalla variante in oggetto (bacino del canale Ozzeri), come evidenziato nella cartografia della pagina seguente .


VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL
PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO
(P.A.I.) RELATIVA AL BACINO DELL'OZZERI
CAMPO DI APPLICAZIONE
Limite di variante
Confine Comunale
scala 1:25000
APPENDICE C - BACINO DELL'OZZERI

PARTE II - FRAGILITÀ AMBIENTALE E CONSEGUENTI LIMITAZIONI

TITOLO I – NORME RIFERITE ALLE CONDIZIONI DI FRAGILITA' AMBIENTALE

Art. 16 – Campo di applicazione (Ozzeri)

16.1 - Il presente Titolo definisce le articolazioni del territorio comunale – limitatamente a quello ricadente nei limiti della "Variante di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico relativa al bacino dell'Ozzeri"- sotto il profilo della fattibilità geomorfologica, sismica, idraulica, idrogeologica delle trasformazioni previste dal Regolamento, nonché detta disposizioni volte a perseguire la tutela del territorio, nella sua configurazione di origine naturale od a prevalenza di naturalità. La disciplina di cui al successivo Capitolo nonché altri strumenti urbanistici quali i programmi integrati d'intervento, deve intendersi con le limitazioni del presente Titolo.

16.2 - Al rispetto delle limitazioni e delle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Titolo sono altresì tenuti i piani ed i programmi settoriali comunali suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili che lo compongono.

Art. 17 – Condizioni di fragilità del territorio (Ozzeri)

Le condizioni di fragilità del territorio sono rappresentate nelle seguenti tavole di sintesi:

- TAV. 5 CARTA DEI CONDIZIONAMENTI DI NATURA IDRAULICA
- TAV. 6 CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA
- TAV. 7 CARTA DELLE ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE
- TAV. 8 CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA
- TAV. 9 CARTA DEGLI AMBITI E DELLE PERTINENZE FLUVIALI
- TAV.10 CARTA DELLA VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI

Art. 18 – Disposizioni particolari derivanti dalle condizioni di rischio idraulico (Ozzeri)

18.1 - Le aree ricadenti nel Settore I della TAV. 5 - "*CARTA DEI CONDIZIONAMENTI DI NATURA IDRAULICA*", comprendenti le aree inondabili dalla piena ventennale, sono soggette a edificabilità limitata ed assoggettate alle seguenti disposizioni.

1. Sono inibite le trasformazioni morfologiche anche a carattere temporaneo, ovvero alterazione dell'attuale configurazione della superficie topografica, comprendente anche movimenti di terra, la realizzazione di opere costituenti ostacolo al deflusso delle acque compresi gli stoccaggi di materiali inerti, le variazioni del reticolo idraulico esistente e l'installazione di manufatti a carattere temporaneo o precario, salvo parere diverso espresso dall'Autorità di Bacino a seguito di specifiche richieste. E' inoltre vietata l'impermeabilizzazione del terreno, salvo la realizzazione di pavimentazioni di resedi di fabbricati purché queste siano contenute in una superficie inferiore al 75% del lotto libero da fabbricati e comunque non superiore al 50% dell'area di sedime del fabbricato

2. Sono consentiti interventi idraulici e di sistemazione ambientale, atti a ridurre il rischio idraulico, approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva.

3. Sono consentite, previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino e semprechè non concorrano ad incrementare il rischio idraulico, utilizzazioni per finalità ambientali e ricreative e agricole con esclusione di volumi edilizi, purché siano compatibili con gli interventi per la riduzione del rischio idraulico, e purché siano approvati piani di sicurezza che contemplino l'esclusione di rischi per la pubblica incolumità.

4. Sono inoltre consentiti:

a) interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico;
b) previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino, interventi di ampliamento, di adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche a rete parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di duecento anni in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il rischio idraulico né il carico insediativo, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile. Tutte le nuove infrastrutture pubbliche dovranno garantire il non aggravio delle condizioni di pericolosità del contesto territoriale in cui verranno ad inserirsi, prevedendo idonee misure compensative sia per quanto riguarda i massimi battenti statici attesi sul territorio che nei confronti del reticolo drenante esistente e della dinamica di trasferimento delle acque;
c) nelle parti del territorio destinate ad uso agricolo, ovvero zone E o ad esse assimilabili, sono consentite opere ed impianti ad uso agricolo, florovivaistico, di acquicoltura e piscicoltura, e simili che non comportino la realizzazione di manufatti fissi ad uso abitativo e a condizione che non sia aggravato il rischio rispetto al contesto generale e che le strutture e gli impianti siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica;
d) l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente;
e) le recinzioni purché realizzate in pali e rete ovvero struttura tipo frangisole anche su muretto, purché quest'ultimo di altezza massima pari a 20 cm, oppure di altezza massima pari a 40 cm ma dotato di idonee aperture per consentire il deflusso delle acque in caso di inondazione.

5. Sul patrimonio edilizio esistente, per fabbricati non allo stato di rudere, sono consentiti:
   a) gli interventi che non prevedono nè aumenti di superficie coperta nè cambi di destinazione d'uso e/o incrementi volumetrici comportanti incremento di carico urbanistico, nè nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali
   b) interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti, previo parere vincolante dell'Autorità di bacino, nei seguenti casi:
      – interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato
      – interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico-sanitaria, di sicurezza sull'ambiente dei lavori, di superamento di barriere architettoniche e di adeguamento antisismico;

6. All'interno del tessuto insediativo sono inoltre consentiti cambi di destinazione d'uso ed interventi che, senza conseguire aumenti di superficie coperta né nuovi volumi interrati, possano pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti. Tali interventi per i quali è fatto obbligo di porre gli edifici in sicurezza idraulica rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale ed adottare gli accorgimenti necessari alla mitigazione del rischio in termini di danni a cose, sono subordinati al rilascio del parere vincolante dell'Autorità di Bacino.

7. sono consentiti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurne la vulnerabilità. A titolo esemplificativo rientrano tra gli interventi di cui sopra le piscine, i pergolati e gli annessi (fino ad un max di 25 mq di superficie utile). Gli interventi relativi a volumi edilizi fuori terra e piscine sono in ogni caso subordinati al parere vincolante dell'Autorità di Bacino.

8. Interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture sono consentiti, previo parere vincolante dell'Autorità di bacino, solo nella specifica area interessata dal "Progetto di Contratto di Quartiere II", così come delimitata nella "CARTA DEI CONDIZIONAMENTI DI NATURA IDRAULICA", per la quale è già stato redatto un progetto di opere di messa in sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni ed acquisito il parere favorevole dell'Autorità di Bacino. Tale progetto è stato redatto sulla base di studi idrologico-idraulici dimostranti che non viene aumentato il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

9. Della sussistenza delle condizioni necessarie all'ammissibilità degli interventi di cui ai commi precedenti deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

10. Nei casi di messa in sicurezza attraverso opere idrauliche non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche medesime accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.

18.2 - Le aree ricadenti nel Settore II della TAV. 5 - "*CARTA DEI CONDIZIONAMENTI DI NATURA IDRAULICA*", corrispondenti alle aree inondabili da eventi con tempo di ritorno trentennale e/o situate a quota inferiore a 12 m s.l.m. nel rilievo laser scanning dell'Autorità di Bacino del F. Serchio sono soggette a edificabilità limitata e/o condizionata. Tali aree sono assoggettate alle seguenti disposizioni.

1. Sono inibite le trasformazioni morfologiche anche a carattere temporaneo, ovvero alterazione dell'attuale configurazione della superficie topografica, comprendente anche movimenti di terra, la realizzazione di opere costituenti ostacolo al deflusso delle acque compresi gli stoccaggi di materiali inerti, le variazioni del reticolo idraulico esistente e l'installazione di manufatti a carattere temporaneo o precario, salvo parere diverso espresso dall'autorità di Bacino a seguito di specifiche richieste. E' inoltre vietata l'impermeabilizzazione del terreno, salvo la realizzazione di pavimentazioni di resedi di fabbricati purché queste siano contenute in una superficie inferiore al 75% del lotto libero da fabbricati e comunque non superiore al 50% dell'area di sedime del fabbricato

2. Sono consentiti interventi idraulici e di sistemazione ambientale, atti a ridurre il rischio idraulico, approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva.

3. Sono consentite, previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino e semprechè non concorrano ad incrementare il rischio idraulico, utilizzazioni per finalità ambientali e ricreative e agricole con esclusione di volumi edilizi, purché siano compatibili con gli interventi per la riduzione del rischio idraulico, e purché siano approvati piani di sicurezza che contemplino l'esclusione di rischi per la pubblica incolumità.

4. Sono inoltre consentiti:
    a) interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico;
    b) previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino, interventi di ampliamento, di adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche a rete parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di duecento anni in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il rischio idraulico né il carico insediativo, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile. Tutte le nuove infrastrutture pubbliche dovranno garantire il non aggravio delle condizioni di pericolosità del contesto territoriale in cui verranno ad inserirsi, prevedendo idonee misure compensative sia per quanto riguarda i massimi battenti statici attesi sul territorio che nei confronti del reticolo drenante esistente e della dinamica di trasferimento delle acque;
    c) nelle parti del territorio destinate ad uso agricolo, ovvero zone E o ad esse assimilabili, sono consentite opere ed impianti ad uso agricolo, florovivaistico, di acquicoltura e piscicoltura, e simili che non comportino la realizzazione di manufatti ad uso abitativo e a condizione che non sia aggravato il rischio rispetto al contesto generale e che le strutture e gli impianti siano realizzati adottando misure ed accorgimenti per la mitigazione del rischio idraulico;
    d) l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente;
    e) le recinzioni purché realizzate in pali e rete ovvero struttura tipo frangisole anche su muretto, purché quest'ultimo di altezza massima pari a 20 cm, oppure di altezza massima

pari a 40 cm ma dotato di idonee aperture per consentire il deflusso delle acque in caso di inondazione.

5. Sul patrimonio edilizio esistente, per fabbricati non allo stato di rudere, sono consentiti:
   a) interventi che non prevedono nè aumenti di superficie coperta nè incrementi volumetrici comportanti incremento di carico urbanistico nè nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali. I cambi di destinazione d'uso comportanti incremento di rischio in termini di soggetti esposti sono assoggettati all' obbligo di porre gli edifici in sicurezza idraulica rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale ed adottare gli accorgimenti necessari alla mitigazione del rischio in termini di danni a cose, nonchè subordinati al rilascio del parere vincolante dell'Autorità di Bacino;
   b) interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti, previo parere vincolante dell'Autorità di bacino, nei seguenti casi:
   – interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;
   – interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico-sanitaria, di sicurezza sull'ambiente dei lavori, di superamento di barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.

6. All'interno del tessuto insediativo presente sono inoltre consentiti:
   a) cambi di destinazione d'uso ed interventi che, senza conseguire aumenti di superficie coperta né nuovi volumi interrati, possano pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti. Tali interventi, per i quali è fatto obbligo di porre gli edifici in sicurezza idraulica rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale ed adottare gli accorgimenti necessari alla mitigazione del rischio in termini di danni a cose, sono subordinati al rilascio del parere vincolante dell'Autorità di Bacino.
   b) nelle zone omogenee B, C e D, di cui al Decreto Ministeriale 1444/68 o ad esse assimilate, nell'ambito di un contesto edificato, la realizzazione di edifici e nuovi volumi, in singoli lotti delimitati dall'edificazione preesistente, a condizione che non sia aggravato il rischio rispetto al contesto generale e che gli edifici siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica sulla base di apposite indagini valutate sulla base di eventi con tempo di ritorno di 200 anni, previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino. In tali aree la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempi di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
      – dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone o i beni;
      – dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.
   c) nuove infrastrutture pubbliche essenziali e non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di duecento anni in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il rischio idraulico né il carico insediativo, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinino le condizioni di rischio e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile. Tutte le nuove infrastrutture pubbliche dovranno garantire il non aggravio delle condizioni di pericolosità del contesto territoriale in cui verranno ad inserirsi, prevedendo idonee misure compensative sia per quanto riguarda i massimi battenti statici attesi sul territorio che nei confronti del reticolo drenante esistente e della dinamica di trasferimento delle acque

7. sono consentiti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurne la vulnerabilità. A titolo esemplificativo rientrano tra gli interventi di cui sopra le piscine, i pergolati e gli annessi (fino ad un max di 25 mq di superficie utile). Gli interventi relativi a volumi edilizi fuori terra e piscine sono in ogni caso subordinati al parere vincolante dell'Autorità di Bacino.

8. Nuove volumetrie e nuove infrastrutture diverse da quelle di cui ai commi precedenti sono consentite, previo parere vincolante dell'Autorità di bacino, solo nella specifica area interessata dal "Progetto di Contratto di Quartiere II", così come delimitata nella "CARTA DEI CONDIZIONAMENTI DI NATURA IDRAULICA", per la quale è già stato redatto un progetto di opere di messa in sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni ed acquisito il parere favorevole dell'Autorità di Bacino.

9. Della sussistenza delle condizioni necessarie all'ammissibilità degli interventi di cui ai commi precedenti deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

10. Nei casi di messa in sicurezza attraverso opere idrauliche non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione, il collaudo e classifica rilasciata dall'ente competente in materia delle opere idrauliche medesime accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.

18.3 - Le aree ricadenti nel Settore III della TAV. 5 "*CARTA DEI CONDIZIONAMENTI DI NATURA IDRAULICA*", corrispondenti alle aree inondabili da eventi con tempo di ritorno duecentennale, sono soggette a edificabilità condizionata ed assoggettate alle seguenti disposizioni.

1. Interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture diverse da quelle a rete sono consentiti solo all'interno del tessuto insediativo e nella specifica area interessata dal "Progetto di Contratto di Quartiere II", quest'ultima così come delimitata nella "CARTA DEI CONDIZIONAMENTI DI NATURA IDRAULICA" e per la quale è già stato redatto un progetto di opere di messa in sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni ed acquisito il parere favorevole dell'Autorità di Bacino. Tale progetto è stato redatto sulla base di studi idrologico-idraulici dimostranti che non viene aumentato il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

2. Relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo, la obbligatoria messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni

   - dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
   - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.

3. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, oltre agli interventi ammessi per il settore 2, cambi di destinazione d'uso, interventi di sostituzione edilizia ed interventi che, senza conseguire aumenti di superficie coperta, possano pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti. Per tali interventi è fatto obbligo di porre gli edifici in sicurezza idraulica rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale ed adottare gli accorgimenti necessari alla mitigazione del rischio in termini di danni a cose.

4. Sono consentiti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurne la vulnerabilità. A titolo esemplificativo rientrano tra gli interventi di cui sopra le piscine, le tettoie, i pergolati ed i piccoli annessi agricoli (max 25 mq) necessari alla conduzione del fondo nelle aree agricole, etc. etc

5. Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

6. Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione, il collaudo e classifica rilasciata dall'ente competente in materia delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità.

18.4 - Le aree ricadenti nel Settore IV della TAV. 5 - "*CARTA DEI CONDIZIONAMENTI DI NATURA IDRAULICA*", corrispondenti alle aree inondabili da eventi con tempo di ritorno > 200 anni non sono soggette a limitazioni o condizionamenti di natura idraulica. Sarà tuttavia cura del progettista valutare, in relazione alla natura ed all'esposizione delle opere consentite che si intendono realizzare, la necessità di adottare comunque accorgimenti atti a ridurre la vulnerabilità delle opere medesime.

1. Limitatamente all'area attraversata dal Rio Guappero compresa tra la strada "Bretellina" ad ovest, la Via Nuova per Pisa ad est e il rio Guappero a nord, l'attuazione di interventi edilizi è subordinata – fino al completamento degli interventi di adeguamento sul rio Guappero già programmati dalla Provincia di Lucca - alle prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 18.3 delle presenti norme.

18.5 Vengono di seguito definiti gli accorgimenti tecnico-costruttivi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico.

1. A tal fine si definisce il rischio idraulico come il risultato della combinazione dei seguenti tre fattori: (1) pericolosità, (2) valore degli elementi a rischio in termini di persone e beni; (3) vulnerabilità degli elementi a rischio, intesa come capacità dell'elemento a resistere all'evento.
2. Dalla definizione generale del rischio si evince che, affinché l'introduzione di un nuovo elemento in un'area interessata da possibili inondazioni non determini un aumento delle condizioni di rischio, deve poter essere eliminata la vulnerabilità dell'elemento stesso nei confronti dell'evento temuto. Pertanto gli accorgimenti tecnico-costruttivi finalizzati al non aumento del rischio attuale devono essere in grado di proteggere l'elemento stesso dagli allagamenti e limitare gli effetti dannosi per la pubblica incolumità conseguenti all'introduzione del nuovo elemento in occasione di un evento alluvionale.
3. Ai fini della ammissibilità degli interventi di cui alla presente normativa, occorre verificare, caso per caso, l'efficacia degli accorgimenti nella protezione del nuovo elemento dagli allagamenti, in considerazione in particolare sia delle caratteristiche dell'evento atteso (quali altezze idriche e velocità di scorrimento previste in caso di piena duecentennale) sia della alta vulnerabilità intrinseca di alcuni elementi (per esempio locali interrati o campeggi); tale verifica deve essere effettuata mediante un'analisi tecnico idraulica basata sulle determinazioni del presente piano relativamente alla portata duecentennale. Qualora tali determinazioni non risultino sufficientemente approfondite per i casi in questione deve essere prodotto uno studio idraulico di dettaglio finalizzato a valutare l'entità e le caratteristiche del fenomeno nell'area interessata dall'edificazione.
4. Le finalità sopra indicate possono essere perseguite attraverso l'adozione, sia singolarmente sia congiuntamente, delle seguenti misure od accorgimenti tecnico-costruttivi, elencati a titolo meramente esemplificativo, da valutarsi in relazione alla natura e all'intensità dell'evento da fronteggiare:

   a. il confinamento idraulico dell'area oggetto dell'intervento mediante realizzazione di barriere fisiche per la corrente di inondazione;

   b l'impermeabilizzazione dei manufatti fino a una quota congruamente superiore al livello di piena di riferimento mediante il relativo sovralzo delle soglie di accesso, delle prese d'aria e, in generale, di qualsiasi apertura;

   c. il divieto di destinazioni d'uso che comportino la permanenza nei locali interrati e nei locali il cui piano di calpestio sia posto a quota inferiore al livello idrico associato alla piena duecentennale;

   d. la disposizione del piano terra abitabile dei nuovi fabbricati a una quota superiore a quella del tirante idrico associato alla piena duecentennale;

   e. la disposizione degli accessi a eventuali strutture interrate a una quota superiore al tirante di cui al punto d. maggiorato di 0.50 m, garantendo la tenuta idraulica delle strutture ed evitando il loro collegamento diretto alle reti di smaltimento bianche e nere.

5. Ulteriori accorgimenti tecnico-costruttivi complementari ai precedenti possono essere:

   a. la riorganizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche nelle aree limitrofe;

   b. l'installazione di stazioni di pompaggio;

   c. la difesa mediante sistemi passivi dal rigurgito delle acque nella rete di smaltimento delle acque meteoriche, dei quali sia predisposto un adeguato programma di manutenzione;

   d. l'installazione di sistemi di allarme.

Art. 19 – Le condizioni di fattibilità (Ozzeri)

19.1 – La fattibilità delle trasformazioni ammesse dal R.U. sono discriminate nelle seguenti 4 categorie di fattibilità:

- **Fattibilità senza particolari limitazioni (I)**: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali che non necessitano di prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- **Fattibilità con normali vincoli (II)**: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali sono individuate le tipologie di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

- **Fattibilità condizionata (III)**: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è definita la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- **Fattibilità limitata (IV)**: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che sono stati individuati e definiti nella presente variante a mezzo di studi idrologico-idraulici. Quanto sopra ad eccezione dei casi in cui gli interventi di messa in sicurezza siano riferibili ad interventi di autosicurezza la cui progettazione, da effettuarsi nel rispetto delle prescrizioni fornite nelle presenti norme in conseguenza dei medesimi studi, costituisce elemento sufficiente ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

19.2 - La fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica degli interventi consentiti dal R.U., così come limitati dai precedenti artt. 18.1, 18.2, 18.3 e 18.4, deve essere individuata attraverso i seguenti 2 abachi di correlazione tra la tipologia dell'intervento e il grado di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica dell'area in cui la previsione ricade. L'individuazione di eventuali interventi non elencati negli abachi dovrà avvenire per analogia tipologica con quelli elencati.

ABACO 1 PER LA DETERMINAZIONE DELLA FATTIBILITA' IDRAULICA

	TIPO DI INTERVENTO	**GRADO DI PERICOLOSITÀ' IDRAULICA**			
		I1	**I2**	**I3**	**I4**
		FATTIBILITA'			
1	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico	**I**	**I**	**I**	**I**
2	Interventi di ampliamento, adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.	**I**	**II**	**III**	**III**
3	Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico	**I**	**II**	**IV**	**IV**
4	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente	**I**	**I**	**I**	**I**
5	Interventi sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti planimetrici e senza aumento del carico urbanistico.	**I**	**I**	**I**	**I**
6	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con aumento di carico urbanistico.	**I**	**I**	**IV**	**IV**
7	Interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di. demolizione e ricostruzione. Volumi interrati.	**I**	**II**	**IV**	**IV**
8	Opere accessorie e pertinenziali, quali modesti volumi tecnici, box metallici, gazebo e tettoie a servizio di fabbricati di c.a,, , pergolati, recinzioni	**I**	**I**	**I**	**I**
9	Piscine scoperte ad uso privato e relativi locali di servizio:	**I**	**I**	**I**	**I**
10	Annessi agricoli ed altri annessi di servizio anche precari con funzione agricola o zootecnica:	**I**	**I**	**II**	**II**
11	Emungimenti di acque sotterranee ad uso domestico	**I**	**I**	**II**	**II**
12	Emungimenti di acque sotterranee ad uso industriale, irriguo o connessi alla realizzazione di scavi sotto falda	**I**	**I**	**II**	**II**
13	Modifiche morfologiche	**I**	**I**	**III**	**III**
14	Viabilità privata	**I**	**II**	**II**	**II**

ABACO 2 PER LA DETERMINAZIONE DELLA FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA E SISMICA

	TIPO DI INTERVENTO	**GRADO DI PERICOLOSITÀ' GEOMORFOLOGICA E SISMICA**				
		G1	**G2**	**G3**	**S2**	**S3**
		FATTIBILITA'				
1	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico	**I**	**I**	**I**	**I**	**I**
2	Interventi di ampliamento, adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.	**II**	**II**	**III**	**II**	**III**
3	Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico	**II**	**II**	**III**	**II**	**III**
4	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente	**I**	**I**	**I**	**I**	**I**
5	Interventi sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti plano-volumetrici e senza aumento di carico urbanistico.	**I**	**I**	**I**	**I**	**II**
6	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici e/o aumento di carico urbanistico.	**II**	**II**	**III**	**II**	**III**
7	Interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione. Volumi interrati	**II**	**II**	**III**	**II**	**III**
8	Opere accessorie e pertinenziali, quali modesti volumi tecnici, box metallici, gazebo e tettoie a servizio di fabbricati, pergolati, recinzioni	**I**	**I**	**I**	**I**	**I**
9	Piscine scoperte ad uso privato e relativi locali di servizio:	**II**	**II**	**II**	**I**	**II**
10	Annessi agricoli e altri annessi di servizio anche precari con funzione agricola o zootecnica:	**I**	**II**	**II**	**I**	**II**
11	Emungimenti di acque sotterranee ad uso domestico	**I**	**I**	**I**	**I**	**I**
12	Emungimenti di acque sotterranee ad uso industriale, irriguo o connessi alla realizzazione di scavi sotto falda	**II**	**II**	**III**	**I**	**I**
13	Modifiche morfologiche	**II**	**II**	**III**	**I**	**II**
14	Viabilità privata	**I**	**I**	**I**	**I**	**I**

19.3 – A ciascuna classe di pericolosità idraulica individuata attraverso l'abaco 1 sono dettate, ad integrazione e dettaglio di quanto già prescritto dal complesso delle disposizioni di cui al precedente art. 18, le prescrizioni di cui alla TABELLA 1, per una cui corretta applicazione viene precisato che le quote dei tiranti idrici del Canale Ozzeri richiamate in Tabella 1 e definite per ciascun comparto idraulico nella TAV. 14 sono riferite alle quote della C.T.R. 1.2000, mentre le quote dei tiranti idrici del F. Serchio, richiamate nella medesima Tabella 1 e definite per ciascun comparto idraulico nella TAV. 15, sono riferite alle quote della C.T.R. 1:10.000.

TABELLA 1

Grado di fattibilità Idraulica	Prescrizioni
I	Nessuna prescrizione specifica
II	**2)Interventi di ampliamento, adeguamento e ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico**. I progetti degli interventi dovranno essere corredati da approfondimenti d'indagine finalizzati alla individuazione dei possibili interventi di messa in sicurezza, ovvero – qualora tali interventi siano incompatibili con la funzionalità dell'opera – alla individuazione delle possibili soluzioni sia per minimizzare i danni in occasione di eventi alluvionali, sia per garantire la pubblica incolumità, sia per non incrementare il rischio in altre aree **3) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico**. Nel caso di volumi interrati adibiti ad utilizzazioni comportanti presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone e beni, è prescritto che le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre) eventualmente presenti e favorenti l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno di acque. In ogni caso le quote delle aperture e delle soglie di accesso ai piani interrati dovranno essere rialzate di almeno 30 cm rispetto alle aree esterne. Le infrastrutture a sviluppo lineare devono essere progettate e realizzate in maniera tale da escludere la formazione di barriere idrauliche. **7) Interventi di nuova edificazione, interventi di demolizione e ricostruzione, interventi di sostituzione edilizia, volumi interrati.** In sede di intervento diretto è prescritto che le quote dei piani di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste al di sopra della quota delle infrastrutture lineari (viarie od altre) eventualmente presenti e favorenti l'instaurarsi di locali condizioni di ristagno di acque. In ogni caso le quote dei piani di calpestio dei piani terra e delle soglie di accesso ai vani interrati dovranno essere rialzate di almeno 20 cm sulla quota media del piano campagna del lotto di intervento. **10) Annessi agricoli ed altri annessi di servizio anche precari con funzione agricola o zootecnica.** E' prescritto che gli annessi vengano realizzati con materiali non deteriorabili dall'acqua e dotati di accorgimenti tecnico costruttivi atti a ridurne la vulnerabilità (aperture a soglia rialzata e/o stagna, o dotate di paratie stagne, "soppalco" per il posizionamento degli attrezzi agricoli vulnerabili dall'acqua. **11 e 12**) **Emungimenti di acque sotterranee**. E' prescritto che le testate dei pozzi siano realizzate a tenuta stagna ad evitare possibilità di inquinamento in occasione di eventi alluvionali. **14) Viabilità privata.** La viabilità deve essere a raso. Viabilità su rilevato ammessa purchè debitamente motivata e progettata in maniera tale da escludere la formazione di barriere idrauliche.
III	**2**) **Interventi di ampliamento, adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico**. Ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti con le condizioni di pericolosità accertate il progetto di tali interventi dovrà contenere la valutazione dell'incremento di rischio, diretto od indiretto indotto, ovvero contenere tutte le misure atte sia alla riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura, sia a compensare le eventuali sottrazioni di volume utile in caso di esondazione. **13) Modifiche morfologiche**. Ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti con le condizioni di pericolosità accertate, nel caso di interventi di sopraelevazione del piano di campagna dovranno essere svolte indagini di tipo morfologico-topografico ed idraulico volte a progettare gli interventi compensativi causati dalla sottrazione di volume utile in caso di esondazione duecentennale e a verificare che non si creino incrementi di rischio idraulico in altre aree.

IV	**3) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico**: gli interventi dovranno essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica rispetto agli eventi con tempo di ritorno duecentennale del F. Serchio e del Canale Ozzeri, senza indurre incrementi di rischio in altre aree. A tal fine dovrà essere fatto riferimento alle quote dei tiranti idrici duecentennali riportate nelle Tavole dei Comparti Idraulici n. 14 e 15 ed agli accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'art. 18.5 delle presenti norme. Nel caso di infrastrutture a rete è prescritto che debbano essere attuate tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura. **6) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con aumento di carico urbanistico.** E' prescritto che gli edifici vengano posti in condizioni di sicurezza idraulica rispetto agli eventi con tempo di ritorno duecentennale del F. Serchio e del Canale Ozzeri. A tal fine dovrà essere fatto riferimento alle quote dei tiranti idrici duecentennali riportate nelle Tavole dei Comparti Idraulici n. 14 e 15 ed agli accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'art. 18.5 delle presenti norme. **7)Interventi di nuova edificazione.** E' prescritto che gli interventi vengano posti in condizioni di sicurezza idraulica rispetto agli eventi con tempo di ritorno duecentennale del F. Serchio e del Canale Ozzeri, senza indurre incrementi di rischio in altre aree. A tal fine dovrà essere fatto riferimento alle quote dei tiranti idrici duecentennali riportate nelle Tavole dei Comparti Idraulici n. 14 e 15 ed agli accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'art. 18.5 delle presenti norme. **7) Interventi di demolizione e ricostruzione ed interventi di sostituzione edilizia senza ampliamenti planimetrici.** E' prescritto che gli edifici vengano posti in condizioni di sicurezza idraulica rispetto agli eventi con tempo di ritorno duecentennale del F. Serchio e del Canale Ozzeri. A tal fine dovrà essere fatto riferimento alle quote dei tiranti idrici duecentennali riportate nelle Tavole dei Comparti Idraulici n. 14 e 15 ed agli accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'art. 18.5 delle presenti norme. **7) Volumi interrati.** E' prescritto che le soglie di accesso ai vani interrati siano rialzate di almeno 30 cm sulle quote dei tiranti idrici duecentennali riportate nelle Tavv. dei Comparti Idraulici n. 14 e 15, tenuto anche conto degli accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'art. 18.5 delle presenti norme.

19.4 – Nella specifica area sita in frazione di Pontetetto ed interessata dal "Progetto di Contratto di Quartiere II", così come delimitata nella "CARTA DEI CONDIZIONAMENTI DI NATURA IDRAULICA", per la quale è già stato redatto un progetto di opere di messa in sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni ed acquisito il parere favorevole dell'Autorità di Bacino valgono, come condizioni di fattibilità idraulica, le prescrizioni dettate in sede di approvazione del relativo Piano Attuativo.

19.5 – Le prescrizioni associate a ciascuna classe di fattibilità geomorfologica e sismica, così come individuata attraverso l'abaco 2, sono riportate nelle TABELLE 2 e 3 ed ulteriormente dettagliate in Appendice 1 al presente Titolo per la tipologia ed il grado di approfondimento delle indagini.

TABELLA 2

Fattibilità geomorfologica ÷geotecnica	**Prescrizioni**
I	Nessuna prescrizione specifica
II	**2)Interventi di ampliamento, adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. 3)Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. 6) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici. 7) Interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione. Volumi interrati. 9) Piscine scoperte ad uso privato e relativi locali di servizio. 10) Annessi agricoli e altri annessi di servizio anche precari con funzione agricola o zootecnica. 12) Emungimenti di acque sotterranee ad uso industriale, irriguo o connessi alla realizzazione di scavi sotto falda. 13) Modifiche morfologiche**. Sono prescritte indagini di approfondimento, condotte a norma del D.M. 11/03/88 e del D.M. 16/01/96, ovvero del *D.M. 14 gennaio 2008 – Norme tecniche per le costruzioni*, richieste sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo. Coefficiente amplificativo S = 1.25 (o superiore, in funzione della morfologia del sito e/o di valutazioni affinate degli effetti locali) secondo D.M. 14/09/05, Coefficiente di fondazione ε = 1.15 per le categorie B,C; ε = 1.3 solo per la categoria E (o superiori, in funzione della morfologia del sito e/o di valutazioni affinate

	degli effetti locali) secondo D.M. 16/01/96. In particolare le indagini di supporto alla progettazione edilizia dovranno essere finalizzate alle consuete valutazioni delle tensioni ammissibili, dei cedimenti assoluti e differenziali, dei possibili fenomeni di ritiro e rigonfiamento dei terreni per variazione delle condizioni di umidità del suolo nonchè, nei casi di costruzione su pendio, alla valutazione della stabilità del pendio medesimo.
III	**2)Interventi di ampliamento, adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. 3)Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. 6) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici. 7) Interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione.** Ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di potenziale pericolosità da subsidenza sono prescritte indagini di approfondimento, condotte a norma del D.M. 11/03/88 e del D.M. 16/01/96, ovvero del D.M. 14 gennaio 2008 – Norme tecniche per le costruzioni, richieste sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo. Coefficiente amplificativo S = 1.25 (o superiore, in funzione della morfologia del sito e/o di valutazioni affinate degli effetti locali) secondo D.M. 14/09/05, Coefficiente di fondazione ε = 1.15 per le categorie B,C; ε = 1.3 solo per la categoria E (o superiori, in funzione della morfologia del sito e/o di valutazioni affinate degli effetti locali) secondo D.M. 16/01/96. In particolare le indagini di supporto alla progettazione edilizia dovranno essere finalizzate, oltre alle consuete valutazioni delle tensioni ammissibili, dei cedimenti assoluti e differenziali propri e indotti al contorno, nonchè dei possibili fenomeni di ritiro e rigonfiamento dei terreni per variazione delle condizioni di umidità del suolo. **12)Emungimenti di acque sotterranee ad uso industriale, irriguo o connessi alla realizzazione di scavi sotto falda.** Progetti di nuovi emungimenti approvabili soltanto se corredati da valutazioni sulla compatibilità del prelievo basate sulla verifica degli effetti al contorno, tenuto conto delle condizioni locali stratigrafiche e di soggiacenza piezometrica. **13) Modifiche morfologiche**. Nel caso di rilevati e riporti significativi di terreno è prescritto che siano svolti accertamenti geognostici e valutazioni geotecniche volte ad escludere l'insorgenza di fenomeni di subsidenza indotta da sovraccarichi, anche in riferimento alla stabilità delle opere limitrofe presenti.

TABELLA 3

Fattibilità sismica	Prescrizioni
I	Nessuna prescrizione specifica
II	**2)Interventi di ampliamento, adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. 3) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. 6) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici. 7) Interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione. 9) Piscine scoperte ad uso privato e relativi locali di servizio.. 13) Modifiche morfologiche (n**el caso di rilevati di altezza superiore a 2 m. Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, solo qualora la progettazione avvenga secondo la nuova normativa sismica (D.M 14 Gennaio 2008. – *Norme tecniche per le costruzioni),* indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni tra alluvioni e bedrock sismico, ovvero alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M 14 Gennaio 2008 – *Norme tecniche per le costruzioni.*
III	**2)Interventi di ampliamento, adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. 3) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. 6) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici. 7) Interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione.** Ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti con le condizioni di pericolosità accertate sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche, condotte secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, opportunamente estese ad un intorno significativo, che definiscano in termini di di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di velocità di Vsh delle coperture e del substrato), qualunque sia la normativa sismica di riferimento, ovvero D.M. 16/01/96 o D.M 14 Gennaio 2008 – *Norme tecniche per le costruzioni:* in quest'ultimo caso le indagini concorreranno anche alla definizione della "Categoria di sottosuolo".

Art. 20 – Contenimento della impermeabilizzazione del suolo (Ozzeri)

20.1 - Ogni trasformazione di nuova edificazione deve garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, cioè tale da consentire l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche, pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio.

20.2 - In occasione di ogni trasformazione di realizzazione, o di adeguamento, di piazzali, parcheggi, elementi di viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere adottate modalità costruttive che consentano l'infiltrazione, oppure la ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza ovvero di tutela di interessi storico-ambientali.

20.3 - I piani attuativi, nonché i progetti delle trasformazioni (ad esclusione della viabilità) comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a mille metri quadrati, devono prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili, ove queste ultime non siano suscettibili, in ragione delle utilizzazioni in atto o previste, di contaminare tali acque, nel suolo degli spazi scoperti, pertinenziali o autonomi, dell'area interessata, ovvero, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale, comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante, valutati tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. Soltanto nei casi di comprovata impossibilità di rispettare le predette disposizioni può essere previsto lo smaltimento tramite fognature di acque meteoriche, comunque contenendo il loro contributo, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, entro il limite massimo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante, e comunque entro limiti da concordare con il soggetto gestore della rete fognaria, e tali da non porre la

necessità di ampliamenti dei collettori fognari principali. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza e di stabilità dei pendii, ovvero di tutela di interessi storici.

20.4 - I progetti delle trasformazioni (ad esclusione della viabilità) comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili comprese tra duecento e mille metri quadrati, devono prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili, ove queste ultime non siano suscettibili, in ragione delle utilizzazioni in atto o previste, di contaminare tali acque, nel suolo degli spazi scoperti, pertinenziali o autonomi, dell'area interessata, ovvero, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo coincidente con quello fornito dall'area nella situazione pre-intervento, valutato tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza e di stabilità dei pendii, ovvero di tutela di interessi storici.

20.5 - Le valutazioni di cui sopra devono essere effettuate tenendo conto che:

- per superficie si intende quella modificata;
- la pioggia oraria ventennale viene fissata in 60 mm;
- vengono riconosciute 3 sole tipologie di superfici scolanti con i seguenti coefficienti di deflusso:
  - impermeabile (tetti, piazzali e strade in asfalto/cemento) $\varphi = 1$,
  - artificiale drenante (autobloccanti e asfalti drenanti, ecc.) e piazzali non asfaltati $\varphi = 0.5$
  - area a verde $\varphi = 0.2$
- le modalità di stoccaggio provvisorio possono essere: vasche ad hoc, aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari;
- le acque meteoriche, stoccate con le modalità suddette, dovranno essere immesse nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura tramite una bocca tarata dimensionata in maniera tale che la massima portata che da essa può defluire sia minore od uguale ai valori limiti definiti ai punti precedenti;
- il calcolo dei volumi di pioggia si deve basare su una intensità costante di pioggia.

Art. 21 – Salvaguardia degli acquiferi (Ozzeri)

21.1 – Disposizioni generali

Nella tabella che segue ed in riferimento alla Tavola 10 "Carta della vulnerabilità degli acquiferi", vengono fornite ulteriori limitazioni e prescrizioni per tutte le trasformazioni del territorio comportanti impianti e/o attività suscettibili di provocare inquinamento degli acquiferi. Le limitazioni sono riferite alle trasformazioni, fisiche e funzionali, che comportano attività e/o impianti "inquinanti". E' comunque implicita la possibilità di ulteriori limitazioni conseguenti le necessarie verifiche che le normative vigenti richiedono a supporto degli impianti e/o delle attività "inquinanti"

Vulnerabilità	Limitazioni e prescrizioni
BASSISSIMA	Nessuna limitazione.
BASSA	
MEDIA	Alcune limitazioni. Piani attuativi ed interventi diretti concernenti impianti e/o attività inquinanti rispettivamente approvabili ed abilitabili soltanto se corredati della valutazione della vulnerabilità reale locale e dal progetto delle eventualmente necessarie opere volte alla mitigazione del rischio potenziale specifico. Il rischio è definito attraverso valutazioni incrociate tra vulnerabilità intrinseca, tipologia del centro di pericolo, caratteristiche idrogeologiche ed idrodinamiche dell'acquifero, valore della risorsa da tutelare (quantità, qualità ed utilizzo)
ALTA	
ELEVATA	Fortissime limitazioni. Non ammissibili di norma le trasformazioni comportanti impianti e/o attività potenzialmente molto inquinanti, quali impianti per zootecnia di carattere industriale; impianti di itticoltura intensiva; manifatture potenzialmente a forte capacità di inquinamento; centrali termoelettriche; depositi a cielo aperto ed altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili; impianti per la depurazione dei reflui. Limitazioni e prescrizioni da osservare per cave, collettori fognari, strade di grande o media comunicazione, pascolo e stazzo di bestiame, colture utilizzanti pesticidi, diserbanti e fertilizzanti.
ELEVATISSIMA	

21.2 – Disposizioni particolari per la salvaguardia delle aree di approvvigionamento idropotabile

Deve essere assicurata l'osservanza delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite in via preliminare dall'articolo 21 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, recante: "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", sulla base della definitiva perimetrazione che dovrà essere proposta dall'ATO n. 1 Toscana Nord e successivamente ratificata dalla Regione Toscana.

21.3 –Disposizioni particolari per le attività e/o impianti potenzialmente inquinanti

21.3.1. Insediamenti produttivi

21.3.1.1 - Nelle aree di vulnerabilità elevata e elevatissima non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi con attività potenzialmente inquinanti. Negli insediamenti produttivi esistenti è vietata la realizzazione di cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti (per le sostanze idroinquinanti si fa riferimento a quelle, riferite all'acqua, dell'elenco, allegato III alla Dir. 96/61/CE del 24 settembre 1996 riferita alle emissioni. Il testo integrale della direttiva è riportato in allegato) ad esclusione dei distributori di carburanti. L'esecuzione di fondazioni profonde (pali) è sconsigliata. Per le attività in cui sia prevista la produzione e/o lo stoccaggio in sito di liquami, sono da privilegiare in sede di prescrizioni gli impianti "fuori terra", ispezionabili.

21.3.1.2 - Nelle aree di vulnerabilità elevata ed elevatissima sarà prescritta in sede di rilascio della concessione la redazione di una dettagliata relazione idrogeologica, in particolare nel caso si preveda la realizzazione di vani interrati. Resta esclusa la possibilità di realizzare cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti per qualunque attività, ad esclusione dei distributori di carburanti. Per le nuove attività in cui sia prevista la produzione e/o lo stoccaggio in sito di liquami, è opportuno privilegiare gli impianti "fuori terra", ispezionabili.

21.3.1.3 - Nelle aree di vulnerabilità media sarà prescritta in sede di rilascio della concessione la redazione di una relazione idrogeologica, in particolare nel caso, per insediamenti dotati di vani interrati, di cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti, dovranno essere valutati con una specifica relazione idrogeologica, ed in tutti i casi dovranno adottare precauzioni costruttive.

21.3.1.4 - Inoltre al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee dovuto all'insediamento produttivo, per le aree e le situazioni sopra citate si prescrive:

- di realizzare il solaio del piano interrato oppure del piano terreno (secondo i casi) in modo risulti impermeabile e consenta la raccolta delle acque di lavaggio e dei fluidi eventualmente dispersi all'interno. Inoltre non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici al fine di ad evitare sia eventuali perdite della fognatura entro la falda. Le pendenze di esercizio dovranno garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente a distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (quella vicina alle strutture di fondazione, anche se superficiali);
- di impermeabilizzare la superficie intorno agli edifici. I piazzali adibiti a carico e scarico merci è opportuno siano impermeabilizzati (asfalto) e che i pozzetti di raccolta convoglino in una vasca impermeabile.;
- di predisporre opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale, in caso di realizzazione di vani interrati . Tutti questi impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati;
- di realizzare serbatoi e depositi "fuori terra", in opportune strutture facilmente ispezionabili, in tutti i casi in cui, nel ciclo produttivo o lavorativo, sia previsto l'uso o lo stoccaggio, anche temporaneo, di sostanze idroinquinanti in fase liquida o solida solubile. In ogni caso l'ammissibilità di eventuali nuovi depositi sotterranei di sostanze idroinquinanti dovrà essere sottoposta a verifica con uno specifico studio idrogeologico che indichi le difese artificiali da porre in atto a protezione dell'acquifero.
- di verificare la possibilità di attuare per gradi il riciclo delle acque necessarie per il ciclo produttivo, per le attività produttive idroesigenti In tutti i casi la possibilità di realizzare pozzi per il prelievo di acque sotterranee sarà condizionata alla realizzazione di impianti di riciclo che attuino il massimo di risparmio idrico possibile.

21.3.2. Opere pubbliche sotterranee impegnative

In tutte le zone i progetti relativi ad opere impegnative (trincee drenanti, sottopassi, gallerie, etc.) dovranno essere accompagnati da una specifica relazione idrogeologica che valuti il rischio d'inquinamento, sia nelle fasi di realizzazione che di utilizzo delle opere medesime.

21.3.3. Funzione residenziale sparsa

21.3.3.1 - Le presenti disposizioni si applicano nei confronti delle aree a destinazione residenziale rientranti all'interno delle zone agricole o negli ambiti insediativi in territorio agricolo.

21.3.3.2 - In tutti gli ambiti territoriali perimetrati come Vulnerabilità Elevatissima, nel caso di interventi che comportino lo smaltimento delle acque nere derivanti da usi civili o ad essi assimilabili non è ammessa l'utilizzazione di fosse a dispersione diretta. In questi casi, previo parere degli enti competenti, potranno essere ammessi scarichi in superficie attraverso accorgimenti depurativi da stabilirsi nei vari casi, secondo l'entità e la tipologia dell'intervento.

21.3.4. Funzione residenziale urbana

21.3.4.1 - Le presenti disposizioni si applicano nei confronti delle aree a destinazione residenziale rientranti all'interno di ambiti diversi da quelli di cui al precedente paragrafo.

21.3.4.2 - Per zone da urbanizzare ricadenti nelle zone a vulnerabilità Elevata ed Elevatissima la rete fognante delle acque nere dovrà essere realizzata con particolare cura per scongiurare il pericolo di perdite accidentali nel tempo, o l'ingresso di acque di falda nella rete stessa. Modalità costruttive che prevedano la realizzazione di un'apposita struttura di alloggiamento del collettore (controtubazione) è da preferirsi.

21.3.4.3 - Le aree di parcheggio autovetture con forte ricambio (ad esempio, parcheggi di centri commerciali o significativi punti vendita) è opportuno siano impermeabilizzate, e con raccolta delle acque di prima pioggia per un loro smaltimento nelle fogne nere, o per la loro depurazione in sito (desolazione, ecc.) e smaltimento nella rete bianca. Il dimensionamento delle vasche di raccolta deve essere effettuato su un'altezza di pioggia di 5 mm. e coefficiente di deflusso pari a 1.

21.3.5. Prescrizioni per le attività esistenti

21.3.5.1 - Le attività produttive esistenti che impieghino nel ciclo di lavorazione o producano sostanze liquide o solide idroinquinanti, devono essere dotate di aree di scarico e carico di dette sostanze, impermeabilizzate e dotate di pozzetti di raccolta dei liquidi eventualmente sversati accidentalmente, con saracinesca. Le stesse attività dovranno avere scarichi nella rete fognante con collettamento dotato di pendenza tale da garantire un rapido e sicuro allontanamento delle acque nere e bianche dal perimetro esterno dell'edificio.

21.3.5.2 - Tra gli edifici con destinazione zootecnica non sono ammessi gli allevamenti suinicoli con pulizia idrica degli stalletti e/o stoccaggio liquami, e gli allevamenti di bovini su grigliato. Gli allevamenti suinicoli possono essere ammessi solo se con pulitura a secco degli stalletti e se viene comunque prevista la raccolta delle eventuali acque di lavaggio con apposite canalette ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature a diretto contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti.

Art. 22 – Prescrizioni correlate agli ambiti idraulici (Ozzeri)

22.1 - La Tav. 9 -"Carta degli ambiti e delle pertinenze fluviali" individua e perimetra l'ambito denominato "A1" definito ai sensi del successivo comma 1 del presente articolo.
1 - L'Ambito denominato "A1", definito "di assoluta protezione del corso d'acqua" è riservato agli interventi idraulici necessari alla regimazione del corso d'acqua medesimo. Tale ambito comprende gli alvei, le golene e gli argini dei corsi d'acqua., nonché le aree ricadenti nelle due fasce di 10 metri di larghezza adiacenti ai medesimi corsi d'acqua, misurate a partire dai piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, dai cigli di sponda delimitanti l'alveo fluviale ordinario in modellamento attivo.

2 - Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art.3 bis L.441 del 1987 ricadenti nell'ambito "A1" non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche, eccetto per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico. Sono fatte salve, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino, le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso

il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento e al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

3 - Ai fini dell'applicazione della presente disposizione si precisa che:

- La perimetrazione dell'ambito A1 effettuata nella Tavola 9 è, in ragione della scala di lavoro, una delimitazione di massima che, in quanto tale, dovrà essere verificata in occasione di qualsiasi trasformazione, edilizia o morfologica, ricadente in area adiacente ai corsi d'acqua classificati.
- i progetti che prevedono interventi edilizi o trasformazioni morfologiche a distanza inferiore a metri 10 dai piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, dai cigli di sponda, dovranno contenere l'individuazione dell'ambito A1 attraverso rilievo topografico restituito su cartografia alla scala 1:500;
- per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione dei nuovi volumi con l'esclusione delle sopraelevazioni e della sostituzione edilizia all'interno della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia;
- per manufatti di qualsiasi natura si intendono tutte quelle opere, ancorchè temporanee, che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, e simili, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;
- per trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private si intendono esclusivamente quelle modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.
- Gli attraversamenti da realizzarsi mediante ponti, tombini stradali o ferroviari, passi carrabili non potranno ridurre la sezione idraulica preesistente. Non rientrano tra le opere di attraversamento altri interventi che configurino la copertura del corso d'acqua.
- gli interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico e quelli destinati a perseguire miglioramento ambientale - da approvarsi da parte dall'Autorità idraulica competente previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino - devono essere tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva.

4 - Sono fatte salve dalle prescrizioni di cui al precedente comma 2 del presente articolo, previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino, le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:

a) non siano diversamente localizzabili

b) non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione dei corsi d'acqua;

c) non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso d'esondazione per tempi di ritorno duecentennali;

d) non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 96 del R.D. 523/1904.

e) siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il rischio idraulico né il carico insediativo, non precludano la possibilità di attuare gli interventi previsti dal piano e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile.

5 - E' vietata l'impermeabilizzazione del terreno, salvo la realizzazione di pavimentazioni di resedi di fabbricati esistenti purché queste siano contenute in una superficie inferiore al 75% del lotto libero da fabbricati e comunque non superiore al 50% dell'area di sedime del fabbricato.

6 - Nelle aree golenali oltre agli interventi previsti dai precedenti commi, previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino e sempre che non concorrano ad incrementare il rischio idraulico, sono consentite:
a. utilizzazioni per finalità ambientali e ricreative e agricole con esclusione di volumi edilizi, purché siano compatibili con gli interventi per la riduzione del rischio idraulico, e purché siano approvati piani di sicurezza che contemplino l'esclusione di rischi per la pubblica incolumità;
b. l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

22.2 -- Le aree rappresentate nella Tav. 9 -"Carta degli ambiti e delle pertinenze fluviali" come "aree di naturale esondazione" sono soggette a edificabilità condizionata, a divieto di trasformazioni morfologiche del terreno, ovvero di alterazione della attuale configurazione della superficie topografica, comprendente anche movimenti di terra e realizzazione di opere costituenti ostacolo al deflusso delle acque, compresi gli stoccaggi di materiali

inerti e l'installazione di manufatti a carattere temporaneo o precario, nonché a divieto di variazioni del reticolo idraulico esistente.
In tali aree sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai commi seguenti.
1. Tutti gli interventi ammessi dai commi che seguono devono essere valutati sulla base di apposite indagini di natura idraulica dimostranti che non sia aggravato il rischio (da valutarsi come aumento dei soggetti esposti) rispetto al contesto generale e che gli edifici siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica.
2. Nelle aree di "naturale esondazione" sono consentiti gli interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico approvati dall'Autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva.
3. Nelle aree di cui al presente articolo previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino e sempreché non concorrano ad incrementare il rischio idraulico, sono consentite utilizzazioni per finalità ambientali e ricreative e agricole con esclusione di volumi edilizi, purché siano compatibili con gli interventi per la riduzione del rischio idraulico, e purché siano approvati piani di sicurezza che contemplino l'esclusione di rischi per la pubblica incolumità.
4. Nelle aree di "naturale esondazione" sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:
a. interventi che non comportino aumenti di superficie coperta, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici, di tettoie senza tamponature laterali e pertinenze a corredo del fabbricato principale.
b. sono altresì consentite, all'interno del tessuto urbanizzato, interventi sul patrimonio edilizio esistente che possano pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti. Tali interventi sono subordinati al rilascio del parere vincolante dell'Autorità di Bacino;
c. sono altresì consentiti interventi di ampliamento di volume o della superficie coperta di fabbricati esistenti, previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino;
d. è consentita la realizzazione di annessi agricoli, fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq., se risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata.
5. Nelle aree di "naturale esondazione" sono altresì consentiti:
a. le recinzioni, purché realizzate in pali e rete ovvero struttura tipo frangisole anche su muretto, purché quest'ultimo di altezza massima di 20 cm;
b. l'installazione di strutture mobili temporanee per il tempo libero.
6. Nelle aree di "naturale esondazione", nelle zone E (ovvero parti del territorio destinate ad usi agricoli) sono consentiti opere ed impianti ad uso agricolo, florovivaistico, di acquicoltura e piscicoltura, e simili, che non comportino la realizzazione di manufatti fissi ad uso abitativo, e a condizione che non sia aggravato il rischio rispetto al contesto generale e che le strutture e gli impianti siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica.
7. Nelle aree di cui al comma 1, sono inoltre consentiti:
a. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico;
b. previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino, gli interventi di ampliamento, di adeguamento e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche, o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali e non delocabilizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture, pubbliche o di interesse pubblico, parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il rischio idraulico né il carico insediativo, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile.
8. E' vietata l'impermeabilizzazione del terreno, salvo la realizzazione di pavimentazioni di resedi di fabbricati purché queste siano contenute in una superficie inferiore al 75% del lotto libero da fabbricati.

TITOLO II - ULTERIORI PRESCRIZIONI PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 23 - Aree di pertinenza dei corsi d'acqua (Ozzeri)

23.1 - L'Ambito denominato "ao" rappresentato in TAV. 9 e definito "alveo fluviale ordinario in modellamento attivo", costituisce un ambito di assoluta protezione del corso d'acqua riservato agli interventi idraulici necessari alla regimazione del corso d'acqua medesimo.

1. L"alveo fluviale ordinario in modellamento attivo"comprende la porzione dell'alveo raggiungibile dalle piene stagionali, che quindi non necessariamente corrisponde al letto di magra, ma che risulta comunque attualmente in modellamento attivo, caratterizzato da ciottolame mobile, depositi sabbiosi e limosi sciolti,

mentre la vegetazione eventualmente presente è per lo più arbustiva; il limite esterno, coincidente con il ciglio di sponda, è di norma facilmente determinabile; nei casi di sponde variabili o incerte il limite rimane comunque per lo più sempre identificabile, in quanto coincidente o con variazioni vegetazionali o con le colture agricole. Le limitazioni associate a tale ambito sono estese, oltre all'alveo vero e proprio, alle golene e agli argini, nonchè alle aree ricadenti nelle due fasce di 10 metri di larghezza adiacenti ai medesimi corsi d'acqua, misurate a partire dai piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, dai cigli di sponda delimitanti l'alveo fluviale ordinario in modellamento attivo. La perimetrazione dell'ambito "ao" effettuata nella citata tavola rimane comunque, in ragione della scala di lavoro, una delimitazione di massima che, in quanto tale, dovrà essere verificata in occasione di qualsiasi trasformazione, edilizia o morfologica, ricadente in area adiacente ai corsi d'acqua.

2. Nel rispetto di ogni altra disposizione di legge in materia, le trasformazioni e le attività ammissibili negli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo e nelle relative fasce laterali di 10 m, sono esclusivamente:

a) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di opere di difesa idraulica, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
b) l'effettuazione di opere connesse alla realizzazione di attraversamenti trasversali dei corsi d'acqua da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria;
c) l'effettuazione di opere di manutenzione e di adeguamento di esistenti linee di comunicazione viaria e ferroviaria, anche se non implicanti soltanto l'attraversamento trasversale dei corsi d'acqua, purché non comportanti il loro avanzamento verso gli stessi alvei;
d) la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, impianti a rete per le telecomunicazioni, fermo restando che per gli impianti a rete .non interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale dei corsi d'acqua;
e) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, i quali non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque, né interessare le sponde e le ripe scoscese;
f) la promozione del riformarsi della vegetazione ripariale spontanea;
g) le trasformazioni, fisiche e funzionali, dei manufatti edilizi esistenti – limitatamente a quelli che non si trovino allo stato di rudere – purchè non comportanti incrementi di superficie coperta, di volume e di carico urbanistico..

23.2 - L'Ambito denominato "ae" rappresentato in TAV. 9 rappresenta un ambito di naturale esondazione e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua di rilevanza ambientale.

1. Nelle aree di naturale esondazione e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua di rilevanza ambientale possono essere prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, esclusivamente:

a) la realizzazione delle eventuali disposizioni pianificatorie sovracomunali conformi ad ogni relativa disposizione delle leggi e degli atti amministrativi;
b) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, fermo restando che gli adeguamenti e le nuove realizzazioni devono limitarsi ai casi di esigenze non altrimenti soddisfacibili, essere definite in termini tali da minimizzare l'interessamento delle aree di naturale esondazione e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, secondo tracciati il più possibile marginali, distanti dai corsi d'acqua, e in ogni caso non paralleli agli stessi;
c) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni, nonché la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, fermo restando che, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, gli impianti a rete, ove non completamente interrati, non devono correre parallelamente alle rive dei corsi d'acqua;
d) la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di manutenzione e di esercizio delle predette opere;
e) la realizzazione di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di manutenzione e d'esercizio delle predette opere.
f) le trasformazioni fisiche e funzionali degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti purché rientrino nelle definizioni di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia e non prevedano la realizzazione di nuove unità abitative ai piani terra~~,~~ nonché la realizzazione di piani interrati o seminterrati. Interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo nell'ambito di progetti di riqualificazione ambientale tesi complessivamente alla riduzione delle aree occupate e all'allontanamento dal corso d'acqua;

g) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, l'attività florovivaistica, di acquicoltura, piscicoltura e di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo, essendo nella fattispecie specifica precluso qualsiasi successivo mutamento dell'uso di tali manufatti ad usi diversi da quello per annessi rustici aziendali ed interaziendali od altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo, e prescritto che le caratteristiche strutturali dei medesimi manufatti siano tali da escludere le vietate trasformazioni funzionali;

h) la manutenzione e la realizzazione di sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero, nonché di parchi aperti al pubblico le cui attrezzature siano amovibili e precarie e non siano suscettibili di ostacolare il deflusso delle acque in caso di allagamento, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli;

i) gli interventi di manutenzione, adeguamento o ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche.

2. Le opere di cui al precedente comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei contesti territoriali interessati. Le piste di esbosco e di servizio forestale, nonché le strade poderali ed interpoderali, non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque. Tutte le trasformazioni di cui al comma 3 devono in ogni caso assicurare la massima conservazione delle esistenti orditure dei campi e dei segni significativi dell'evoluzione idrica del territorio, nonché la manutenzione della rete colatoria principale.

3. Dei manufatti edilizi esistenti nelle aree di naturale esondazione e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- zootecnia;
- zootecnia di carattere familiare;
- abitazioni ordinarie, di cui alla lettera *A1* del precedente articolo 9;
- abitazioni rurali, di cui alla lettera *A2*;
- abitazioni specialistiche, di cui alla lettera *A3*;
- pubblici esercizi, di cui alla lettera *B3*;
- attività ricettive limitate a quelle agrituristiche, di cui alla lettera *D3*;
- ricoveri connessi alle attività escursionistiche;
- strutture culturali, limitate alle sedi espositive, di cui alla lettera *B4.1.3*;
- strutture associative, di cui alla lettera *B4.4*;
- attrezzature tecnologiche, di cui alla lettera *B5*;
- altre utilizzazioni solo in quanto esistenti e in regola con le normative edilizie al momento di entrata in vigore delle presenti disposizioni.

Art. 24 - Vegetazione nei parchi urbani e nei giardini; piante di interesse forestale non ricadenti in zone boscate (Ozzeri)

24.1 - Rientrano nella definizione del presente articolo:

- i parchi Urbani: le aree su cui sia presente vegetazione forestale, che siano destinate ad attività ricreative e sociali, pubbliche o ad uso pubblico e la cui destinazione a parco o verde pubblico risulti vincolata dagli strumenti urbanistici vigenti;
- i giardini: aree a verde di pertinenza di edifici esistenti su cui sia presente anche vegetazione forestale ed aventi almeno una delle seguenti caratteristiche:
  - siano posti in zone con destinazione urbanistica diversa da quella agricola;
  - siano individuabili per la presenza di specifiche opere di perimetrazione dell'area e abbiano una superficie non superiore a 2.000 metri quadrati;
  - siano delimitate da specifiche opere e presentino caratteristiche vegetazionali nettamente diverse dai boschi limitrofi e da quelle presenti in natura nella stessa zona, colturali e d`uso specifiche delle aree destinate ad attività ricreative;

24.2 - All'interno di queste aree, per le piante appartenenti alle seguenti specie ed aventi le seguenti misure:

- diametro maggiore di 40 centimetri per: Quercus sp. Pl.,Fagus sylvatica L., Acer sp.pl., Tilia sp.pl., Ulmus sp. Pl., Fraxinus excelsior L., Pinus Pinea L., Castanea sativa Mill..
- diametro maggiore di 30 centimetri per: Cupressus sempervirens L.
- diametro maggiore di 10 centimetri per: Taxus Baccata L.
- siepi o filari di larghezza inferiore a 20 metri e di lunghezza superiore a 50 metri costituiti dalle specie indicate nell`allegato A della Legge forestale;

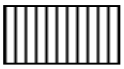
è vietato il taglio o qualsiasi pratica di capitozzatura. Nel caso si renda necessario, è tuttavia consentito, previa autorizzazione, il taglio delle piante deperienti, che costituiscono pericolo per la pubblica incolumità o la stabilità di costruzioni o manufatti, per motivi fitosanitari, per interventi di miglioramento fondiario, per altri importanti motivi d'interesse.

24.3 - Per le altre forme di vegetazione vale la vigente legislazione nazionale e regionale. I parchi urbani ed i giardini sono considerati terreni saldi.

Art. 25 - Attività estrattiva, lavorazione del materiale estratto e recupero ambientale (Ozzeri)

25.1 - Sono le aree riferite alle cave attive presenti nel territorio comunale.

25.2 - All'interno di dette aree sono individuati i seguenti ambiti per i quali sono stabilite le diverse modalità di intervento per la conduzione dell'attività estrattiva e/o per il recupero ambientale così come dettagliato nelle cartografie di cui all'allegato 'A' del presente Regolamento:



25.2.1 - ER Ambito dove è consentita l'escavazione di materiale congiunta ad azioni di recupero ambientale. In questo ambito è ammesso che l'attività estrattiva prosegua, congiuntamente ad operazioni di recupero, fino alla scadenza del piano di coltivazione approvato.

Orientamenti progettuali e prescrizioni
La progettazione, pur dipendendo strettamente dalle caratteristiche fisico-meccaniche della formazione oggetto di coltivazione, dovrà essere congruente con i caratteri morfologici esterni al perimetro di cava e non dovrà mai prescindere dall'obbiettivo finale del recupero ambientale.
Per questo il progetto di recupero dovrà essere studiato contemporaneamente a quello di coltivazione ed i due dovranno essere reciprocamente congruenti.
Nel progetto di recupero si dovrà infatti tenere conto delle condizioni geologiche e geomorfologiche peculiari del sito di cava e contemporaneamente, nel programmare le fasi di scavo si dovrà facilitare l'ottenimento della morfologia finale desiderata.
Sia il progetto di escavazione che quello di recupero dovranno essere impostati per lotti successivi e, nei limiti del possibile, indipendenti, facendo coincidere l'inizio di un nuovo lotto di escavazione con l'avvio delle operazioni di recupero del lotto.
Nello specifico del progetto di coltivazione, si dovranno preferire tecniche di coltivazione che procedano dall'alto verso il basso, per fette o gradoni discendenti, in modo da facilitare il progressivo recupero del fronte di cava.
Dovrà essere sempre garantita la stabilità delle scarpate, sia provvisorie che finali, evitando la creazione di pareti con pendenza superiore a 65°.
In ogni fase della coltivazione dovrà essere garantita la corretta regimazione delle acque superficiali, mediante fossi di guardia sul ciglio superiore di coltivazione ed una rete di drenaggio, estesa all'intera area estrattiva, capace di raccogliere le acque dall'intero fronte di cava e dal piazzale e di convogliarle nei ricettori naturali esistenti.

25.2.2 - LR Ambito in cui è consentita la lavorazione primaria e secondaria del materiale, purché attraverso impianti già esistenti. Sono altresì consentite le operazioni di recupero ambientale con esclusione di qualunque forma di attività estrattiva salvo quella necessaria al posizionamento degli impianti o funzionale al recupero ambientale dei luoghi. In questo ambito è consentita la lavorazione primaria e secondaria del materiale purché attraverso impianti già esistenti, e tutte le operazioni di recupero ambientale, con esclusione di qualunque forma di attività` estrattiva salvo quella necessaria al posizionamento degli impianti o funzionali al recupero stesso.
All'interno di questo ambito, sono consentiti altresì interventi di:
a) ordinaria manutenzione
b) straordinaria manutenzione.

Orientamenti progettuali e prescrizioni
In questo ambito sono possibili movimentazioni di materiale finalizzate esclusivamente al recupero delle forme per la riduzione dell'impatto ambientale o alla operatività degli impianti.
Il materiale di riporto dovrà in ogni caso essere reperito all'interno della cava stessa.

La geometria dei riporti, funzionale all'obbiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, dipenderà essenzialmente dalle caratteristiche dei materiali impiegati e dalle modalità di posa in opera degli stessi.
Al piede dei riporti potranno essere predisposte opere di sostegno flessibili atte a garantire adeguate condizioni di stabilità dell'ammasso.
I volumi di scavo dovranno essere esaurientemente documentati e giustificati in funzione degli interventi di recupero o di operatività degli impianti.

25.2.3 - RS Ambito dove è consentita l'escavazione esclusivamente subordinata all'attività di recupero. In questo ambito è consentita l'escavazione, di porzioni limitate, subordinata al recupero ed al miglioramento della stabilità dei versanti e della forma fisica dei luoghi. A questa escavazione potranno essere accompagnate altre forme di intervento per il recupero ambientale ed il reinserimento nel paesaggio circostante.

Orientamenti progettuali e prescrizioni
L'escavazione, in questo caso subordinata esclusivamente alla finalità del recupero, dovrà procedere secondo gli stessi criteri indicati per l'ambito ER.
Qualora siano presenti, all'interno di questo ambito, pareti di scavo con pendenza superiore a 65°, per le quali non sia conveniente procedere a profilatura, perché già eccessivamente arretrate o perché già colonizzate dalla vegetazione, se ne dovrà documentare la stabilità o prevedere il ricorso alla creazione di forme artificiali che partendo dalla base della scarpata, possano ridurne l'altezza.
Il materiale di riporto dovrà in ogni caso essere reperito all'interno della cava stessa.
La geometria dei riporti dipenderà essenzialmente dalle caratteristiche dei materiali impiegati e dalle modalità di posa in opera degli stessi. Al piede dei riporti potranno essere predisposte opere di sostegno flessibili atte a garantire adeguate condizioni di stabilità dell'ammasso.
I volumi di scavo dovranno essere esaurientemente documentati e giustificati in funzione degli interventi di recupero.

25.2.4 - R Ambito dove è necessaria la conservazione della forma dei luoghi integrata con forme ed operazioni di recupero ambientale. In questo ambito non è prevista escavazione. Sono consentite solo:
- il mantenimento della viabilità di servizio alla cava, nei limiti di durata della stessa
- le operazioni finalizzate ad eliminare situazioni di pericolosità
- tutte quelle opere che hanno scopo di facilitare la riappropriazione delle aree dismesse da parte del territorio circostante.

Orientamenti progettuali
La possibilità di intervenire in tali ambiti sarà legata esclusivamente alla necessità di rimuovere pericoli o alla volontà di favorire lo sviluppo vegetazionale.

Art. 26 - Regimazione idraulica (Ozzeri)

26.1 - Sono le aree destinate alla realizzazione di interventi di pubblica utilità finalizzati alla regimazione idraulica (arginature, scogliere, consolidamenti spondali ecc) ed a bacini di raccolta di acque conseguenti ad inondazioni. Tali aree sono soggette a divieto di variazioni del reticolo idraulico esistente nonché a divieto di trasformazioni morfologiche del terreno ovvero di alterazione della attuale configurazione della superficie topografica, comprendenti anche movimenti di terra e realizzazione di opere costituenti ostacolo al deflusso delle acque, compresi gli stoccaggi di materiali inerti e l'installazione di manufatti temporanei o precari. Nelle stesse aree è vietata l'impermeabilizzazione del terreno, salvo la realizzazione di pavimentazioni di resedi di fabbricati esistenti purché queste siano contenute in una superficie inferiore al 75% del lotto libero da fabbricati e comunque non superiore al 50% dell'area di sedime del fabbricato.

26.2 - In tali aree sono consentiti esclusivamente gli interventi descritti ai commi seguenti.

1. previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino, sono ammesse utilizzazioni per finalità ambientali e ricreative e agricole con esclusione di volumi edilizi, purché siano compatibili con gli interventi per la riduzione del rischio idraulico, e purché siano approvati piani di sicurezza che contemplino l'esclusione di rischi per la pubblica incolumità.

2. Sono consentiti, purché non determinino un incremento del rischio idraulico e/o di esposizione allo stesso:

a. gli interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico e quelli destinati a perseguire miglioramento ambientale approvati dall'Autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva;

b. sul patrimonio edilizio esistente, per fabbricati non allo stato di rudere, sono consentiti interventi che non comportino aumento di superficie coperta, né di volume, né di carico urbanistico. Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia purché tesi ad un miglioramento delle condizioni idrauliche e che le relative nuove costruzioni ricadano al di fuori dell'area per interventi di regimazione idraulica.

c. gli interventi di adeguamento e restauro delle infrastrutture pubbliche, o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche, o di interesse pubblico, a sviluppo lineare, parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il rischio idraulico né il carico insediativo, non precludano la possibilità di attuare gli interventi previsti dal piano, previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile.

26.3 - L'intervento di tipo diretto, è riservato all'Amministrazione Comunale e/o agli Enti preposti.

Art. 27 - Biotopi (Ozzeri)

Negli ambiti definiti come biotopi, così come individuati nelle tavole delle 'Destinazioni urbanistiche del territorio' devono essere messe in atto tutte quelle azioni volte alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna avendo come obbiettivo il possibile ripristino di condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse, nonché attraverso il mantenimento o la reintroduzione di attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.

Art. 28 – Cave dismesse (Ozzeri)

28.1 - Il Regolamento Urbanistico perimetra gli ambiti del territorio rurale interessati da cave di inerti dotati delle seguenti caratteristiche:
- abbiano completato l'attività di coltivazione da non più di 40 anni;
- abbiano una dimensione territoriale pari ad almeno 10.000 mq.

28.2 – All'interno di tali aree il Regolamento promuove la riqualificazione ambientale, paesaggistica e funzionale attraverso:
- la conferma degli usi agricoli presenti;
- la possibilità di convertire l'area per usi diversi quali: spettacoli all'aperto (*B4.5.1*), pubblici esercizi (*B3.2*), attività sportive (*B4.6*) e ricreative (*B7).* Sono comunque esclusi usi residenziali (*A*), produttivi (*C*) e terziari *B1* e *B2*.

28.3 - Usi diversi da quelli agricoli potranno essere autorizzati, insieme agli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari, previa approvazione di un piano attuativo che includa almeno l'intero ambito delle ex-cava perimetrato dal Regolamento Urbanistico; detto piano attuativo definirà in modo dettagliato:
1. lo stato attuale delle aree, le condizioni di degrado dei caratteri ambientali e morfologici, nonché le condizioni di sicurezza (in termini di protezione delle risorse naturali e di pericolosità per le persone);
2. le opere di sistemazione ambientale necessarie da prevedersi (messa in sicurezza, regimazione delle acque superficiali e sotterranee, impianto di nuova vegetazione, eventuale rimodellazione del suolo, ecc.);
3. gli usi previsti e il carico urbanistico ipotizzato;
4. le sistemazioni del terreno funzionali allo svolgimento delle attività e le eventuali strutture edilizie necessarie (spogliatoi, servizi, locali tecnici, piccole attrezzature o laboratori, ecc.)
5. gli interventi eventuali relativi al miglioramento dell'accessibilità automobilistica (in termini di strade e parcheggi)
6. una valutazione della compatibilità ambientale, svolta in base ad uno screening delle funzioni previste e dei potenziali impatti indotti;
7. le modalità di convenzionamento con il Comune e le forme di garanzia prestate.

28.4 – Usi diversi da quelli agricoli consentono una limitata capacità edificatoria, strettamente riferita alle funzioni insediabili, nella misura di 30 mq/Ha di Su fino ad un massimo di 300 mq. Ai fini del computo di tale capacità edificatoria concorrono i manufatti esistenti, per i quali è comunque consentito il mantenimento nei limiti della loro superficie.

Gli impianti tecnologici (frantoi, ecc.) non sono da considerarsi manufatti computabili ai fini della superficie di cui sopra e dovranno obbligatoriamente essere demoliti.

Art. 29 – Disposizioni finali (Ozzeri)

L'applicazione delle presenti norme non supera la necessità di richiedere, nei casi dovuti, anche l'acquisizione del parere o nullaosta dell'Autorità idraulica competente ai sensi del R.D. 2669/1937 e del R.D. 523/1904.

APPENDICE 1
TIPOLOGIA E LIVELLO DI APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOGNOSTICHE, GEOTECNICHE E GEOFISICHE DI SUPPORTO AI PIANI COMPLESSI DI INTERVENTO, AI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI O ALL'INTERVENTO DIRETTO (PROGETTO EDILIZIO)

La completezza degli elaborati di supporto ai Piani complessi di intervento, ai Piani Urbanistici Attuativi o, in loro assenza, all'intervento diretto (progetto edilizio), è verificata in sede di istruttoria della pratica: la fattibilità definitiva dell'opera viene valutata dal Responsabile del Procedimento sulla base delle documentazioni geologica, geotecnica e geofisica prodotte, ove necessarie.

La relazione geologica e geotecnica dovrà essere redatta a norma dei D.M. 11/03/88 e D.M. 16/01/96, ovvero del D.M. 14 gennaio 2008 – *Norme tecniche per le costruzioni*, nel rispetto delle "*Linee Guida per la redazione delle Indagini Geologiche e Geotecniche*" dell'Ordine dei Geologi della Toscana e degli standards suggeriti dallo stesso Ordine, nonché delle "*Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche*" dell'Associazione Geotecnica Italiana. Essa dovrà contenere tra l'altro:

1) l'inquadramento dell'intervento rispetto alle varie cartografie di supporto al RU, con definizione della Classe di fattibilità dell'intervento;
2) i dati di progetto – Scala 1:500÷1:200;
3) la documentazione fotografica delle indagini geognostiche e geofisiche;
4) i certificati delle prove in sito e delle analisi di laboratorio;
5) i dati relativi alle superfici permeabili, semipermeabili ed impermeabili nello stato pre progetto e di progetto ed i calcoli relativi al «*Contenimento della impermeabilizzazione del suolo*», ove necessario.
6) la definizione della stratigrafia di dettaglio e delle caratteristiche geomeccaniche di ciascun strato individuato (parametri geomeccanici medi e parametri caratteristici) con sezioni in scala adeguata (1:100÷1:500);
7) il livello della/e falda/e acquifera/e e la relativa escursione stagionale,

oltre alle consuete valutazioni delle tensioni ammissibili e dei cedimenti assoluti e differenziali (da eseguire con maggiore attenzione nelle aree a pericolosità G3 per potenziale subsidenza), dei possibili fenomeni di ritiro e rigonfiamento dei terreni per variazione delle condizioni di umidità del suolo nonché, nei casi di costruzione su pendio, della stabilità del pendio medesimo.

Le indagini saranno commisurate all'importanza dell'opera in progetto ed alla complessità della situazione geologico-stratigrafica, geotecnica e sismica locale.

Sono ammesse solo prospezioni geognostiche eseguite con strumenti standard, ovvero:

- Sondaggi geognostici a carotaggio continuo
- Prove penetrometriche Standard Penetration Test (SPT) a fondo foro di sondaggio
- Prove penetrometriche statiche standard a punta meccanica (CPT), a punta elettrica (CPTE) o piezocono (CPTU)
- Prove penetrometriche dinamiche pesanti (DPSH)
- Prove di permeabilità in foro di sondaggio
- Prove di permeabilità di superficie con permeametri a pozzetto quadrato o cilindrico
- Analisi di laboratorio su campioni di terreno indisturbato

Prospezioni geognostiche non standard come i saggi con escavatore meccanico possono essere utilizzate esclusivamente per integrare prospezioni standard su ampie superfici o in situazioni geologiche chiaramente definibili già sulla base di rilievi di superficie (roccia affiorante o subaffiorante); in ogni caso si dovranno

raggiungere le profondità dal piano di campagna interessate dalle opere di fondazione e dagli sforzi di taglio da esse indotti nel terreno. I saggi in fondazione, gli affioramenti rocciosi e gli scavi geognostici dovranno essere documentati fotograficamente.

Con riferimento alle già citate Linee Guida dell'Ordine dei Geologi della Toscana ed alla Direttiva n. 11 del Piano di Bacino Stralcio "Assetto Idrogeologico" del Fiume Serchio, l'uso del penetrometro dinamico tipo leggero o medio (massa battente da 20 o 30 kg, altezza di caduta 20 cm) è ammesso solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di fare uso di altra strumentazione per motivi tecnico – logistici. In tal caso si deve utilizzare lo strumento con le dovute cautele e con spirito critico (evitando correlazioni empiriche tra il numero di colpi e i valori di angolo di attrito interno e/o di coesione non drenata, che non hanno alcun valore scientifico), limitandosi a fornire una valutazione qualitativa dei terreni ed eventualmente una stima del campo di variabilità dei parametri geotecnici.

Per quanto attiene la tipologia delle indagini sismiche e geofisiche, sono ammesse solo quelle condotte secondo le Istruzioni Tecniche del Programma V.E.L. della Regione Toscana (scaricabili dal sito http://www.rete.toscana.it/sett/pta/sismica/index.htm), sia per quanto concerne gli affinamenti di indagine richiesti dalle condizioni di pericolosità e fattibilità sismica (*definizione in termini di geometrie della morfologia sepolta sismico ed i contrasti di rigidità sismica – rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato*), sia per quanto concerne la determinazione delle V_{s30} e la definizione della "*Categoria di sottosuolo*" in caso di progettazione secondo la nuova normativa sismica (D.M. 14 gennaio 2008 – *Norme tecniche per le costruzioni*).

Per la determinazione delle Vs30 è necessaria la misura diretta in sito, attraverso le seguenti metodologie di indagine:

- prospezioni sismiche a rifrazione con onde di volume P ed Sh
- prospezioni sismiche in foro di sondaggio tipo downhole o crosshole
- prospezioni sismiche tipo downhole in foro di prova penetrometrica ("cono sismico")
- prospezioni sismiche con onde superficiali (onde Raleigh) tipo SASW e MASW

E' sconsigliata la derivazione delle V_{s30} dal numero di colpi della prova di penetrazione standard (SPT) o dal valore della coesione non drenata c_u.

E' parimenti sconsigliato, secondo le indicazioni della Regione Toscana, il ricorso a metodi basati sull'analisi delle onde superficiali con tecniche passive ("microtremori" - "rumore ambientale").

Sono ammesse infine anche altre tipologie di indagini geofisica come il georadar, i sondaggi elettrici verticali (S.E.V.), le tomografie elettriche etc., sempre che siano eseguite ad integrazione di prospezioni geognostiche di tipo standard e non interpretate da sole con finalità geomeccaniche÷geotecniche.

Livello di approfondimento delle indagini sismiche

In caso di progettazione secondo la nuova normativa sismica (D.M. 14 gennaio 2008– *Norme tecniche per le costruzioni*), è necessario accertare la Categoria di *sottosuolo* così come definita al Cap. 3.2.3.2.1. delle norme.

La "Carta delle Categorie di Suolo di Fondazione" già realizzata a supporto della variante sismica del 2006, rappresenta per il Proprietario ed il Progettista dell'opera lo strumento per la preventiva caratterizzazione del sito sotto il profilo sismico e per l'impostazione della progettazione: per ultimo, ma non ultimo, la Carta consente di evitare approfondimenti di indagine che andrebbero a gravare eccessivamente sul cittadino, in rapporto al valore delle opere, nel caso di costruzioni modeste.

Si conferma in questa sede lo schema già proposta per la variante sismica:

a) Adeguamenti di altezze, piccoli ampliamenti di fabbricati per civile abitazione, commerciali, artigianali ed industriali; fabbricati per civile abitazione fino a 2 piani di altezza e/o di superficie ≤ 100 mq; fabbricati commerciali, artigianali ed industriali fino a 7 m di altezza e/o di superficie ≤ 100 mq: non è richiesta l'indagine geofisica in sito, si può fare riferimento alla Carta delle Categorie di Suolo di Fondazione e della Pericolosità sismica, eventualmente valutando la corrispondenza tra Categoria di suolo di fondazione desunta dalla Carta e V_{s30} stimata dalle indagini geotecniche in sito (CPT, DPSH, Nspt). Nei territori di collina o montagna caratterizzati da formazioni litoidi affioranti o subaffioranti, è comunque necessario il controllo e l'accertamento dello spessore della copertura detritica, il quale discrimina tra l'attribuzione alla Categoria di suolo di fondazione "A", nel caso di spessore ≤ 5 m, ed una delle altre Categorie (più frequentemente "E", ma possibile anche "B"), nel caso di spessore > 5 m.

b) fabbricati per civile abitazione di altezza superiore a 2 piani e/o di superficie > 100 mq, fabbricati commerciali, artigianali e industriali di altezza superiore a 7 m e/o di superficie > 100 mq: sono necessari accertamenti geofisici in sito con misura della V_{s30}.

c) fabbricati "strategici" e "rilevanti": sono necessari accertamenti geotecnici sismici e geofisici di dettaglio con misura della V_{s30} (sondaggi, prelievo campioni ed eventuali analisi dinamiche, prospezioni sismiche di superficie ed in foro tipo downhole, etc.).

Per i Piani Complessi di Intervento ed i Piani Urbanistici Attuativi sono necessari accertamenti geofisici quando la previsione urbanistica è riferibile ai casi b) e c), mentre negli altri casi (cambi destinazione d'uso, piccoli ampliamenti etc.) si può fare riferimento alla Carta delle Categorie di Suolo di fondazione, con i necessari controlli diretti.

****