

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



COMUNE DI PIETRASANTA **REGOLAMENTO URBANISTICO**

ultimo aggiornamento a seguito variante n° 4 al RU

Giugno 2019

Regolamento urbanistico

Sindaco
Domenico Lombardi

Assessore all'Urbanistica
Rossano Forassiepi

Gruppo di lavoro

Responsabile del procedimento
arch. Manuela Riccomini

Garante della comunicazione
dott. Cristiano Ceragioli

Progetto e coordinamento

Ufficio di Piano
arch. Eugenia Bonatti
arch. Luca Nespolo

Coordinamento

studio Associato di Architettura e Urbanistica
arch. Giovanni Maffei Cardellini
arch. Alberto Montemagni
arch. Daniele Pecchioli

Progetto urbano

Prof. arch. Benedetto di Cristina

Indagini geologico-tecniche
geol. Francesco Ceccarelli

Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica

arch. Teresa Arrighetti
arch. Francesca Banchetti
dott. Agr. Elisabetta Norci;

Collaboratori

geom. Laura Benedetti (U.O. S.I.T.)
ing. Lorenzo Bertuccelli (Servizio Urbanistica)
geom. Ilaria Natucci (Servizio Urbanistica)
arch. Antonella Petrucci (Servizio Urbanistica)
geom. Ilaria Sacchelli (Servizio Urbanistica)

Collaboratori alle indagini

geom. Giuliano Guicciardi (Servizio Sviluppo Economico)
ing. Alessandra Mazzei (Ufficio Patrimonio e Ambiente)
dott. Filippo Bondi
arch. Lorena Ginocchi
dott. Luca Leonardi
arch. Jennifer Schaub
arch. Serena Vezzoni

Sistema informativo

Andrea Manetti (Ufficio Servizi informatici)

INDICE

TITOLO I NORME GENERALI

- ART. 1 Finalità e caratteristiche del Regolamento urbanistico**
ART. 2 Elaborati del Regolamento urbanistico
ART. 3 Validità del Regolamento urbanistico e sue varianti o integrazioni
1) Validità del Regolamento urbanistico e sue varianti e integrazioni
2) Validità del Regolamento urbanistico per le previsioni di trasformazione
3) Aree per le quali è decaduta la disciplina urbanistica
4) Pianificazione a seguito di decadenza di previsioni
5) Relazione sul monitoraggio degli effetti
6) Varianti al Regolamento urbanistico
ART. 4 Definizioni
1) Parametri urbanistici.
2) Distanze
3) Disposizioni di urbanistica commerciale
ART. 5 Poteri di deroga
ART. 6 Campo di applicazione

TITOLO II ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

- ART. 7 Piani attuativi**
1) Definizione ed efficacia
2) Contenuti dei piani attuativi
3) Contenuti Piani attuativi di iniziativa privata
4) Caratteristiche dei piani attuativi
5) Piano di recupero
6) Disciplina transitoria
ART. 8 Permessi di costruire convenzionati
1) Quando si richiede
2) Elaborati
ART. 9 Interventi diretti
ART. 10 Perimetro dei centri abitati
1) Definizione
2) Caratteristiche
ART. 11 Aree di nuovo impianto, di rigenerazione urbana, di intervento unitario su spazi pubblici e perequazione urbanistica
1) Definizione
2) Attuazione
3) Commissione di esperti
4) Perequazione urbanistica
ART. 12 Obiettivi di qualità ambientale ed architettonica nelle aree e negli edifici di nuovo impianto
1) Nuovi insediamenti ed edifici
1a) Certificazioni dei gestori dei servizi
1b) Struttura urbanistica
1c) Tipologie edilizie e caratteri degli edifici
1d) Risparmio energetico
1e) Risparmio idrico
1f) Riduzione di impatto ambientale
1g) Abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche
2) Edifici esistenti
2a) Edilizia sostenibile
2b) Incentivi per l'edilizia sostenibile
3) Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche
3bis) Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)

- 4) Tutela delle risorse e Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
 - 4a) Sostenibilità dello sviluppo e tutela delle risorse essenziali
 - 4b) Contenuti della VAS
 - 4c) Impatti e /o effetti
 - 4d) Misure di mitigazione
 - 4e) Modalità di utilizzo della VAS
 - 4f) Elaborati della VAS

ART. 13 Disciplina delle funzioni, delle destinazioni d'uso e mutamenti di destinazione d'uso

- 1) Definizione generale
- 2) Mutamenti di destinazione d'uso: aspetti generali
- 3) Caratteristiche dei mutamenti di destinazione d'uso
- 4) Destinazioni incompatibili nella città storica di Pietrasanta
- 5) Sale gioco o similari

TITOLO III DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

SEZIONE I LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTÀ

CAPITOLO I I paesaggi consolidati del territorio rurale

- 1) Descrizione generale
- 2) Obiettivi generali

ART. 14 Il paesaggio collinare

- 1) Descrizione
- 2) Interventi ammessi sul territorio
- 3) Destinazioni d'uso
- 4) Interventi ammessi negli edifici esistenti
- 5) **Le aree boscate**
 - 5a) Descrizione
 - 5b) Statuto
 - 5c) Nuovi interventi edilizi ammessi
- 6) **Le aree agricole con coltivazioni e sistemazioni tradizionali**
 - 6a) Descrizione
 - 6b) Statuto
 - 6c) Nuovi interventi edilizi ammessi
- 7) **Le aree estrattive storiche**
 - 7a) Descrizione
 - 7b) Statuto
 - 7c) Attuazione
 - 7d) Interventi ammessi

ART. 15 Il paesaggio di pianura

- 1) **Descrizione**
- 2) **Interventi ammessi sul territorio**
- 3) **Destinazioni d'uso**
- 4) **Interventi ammessi negli edifici esistenti**
- 5) **Le aree agricole di pregio paesaggistico**
 - 5a) Descrizione
 - 5b) Statuto
 - 5c) Nuovi interventi edilizi ammessi
- 6) **Le aree agricole di pianura**
 - 6a) Descrizione
 - 6b) Nuovi interventi edilizi ammessi

ART. 16 Il paesaggio dell'ambiente fluviale e umido

- 1) Descrizione

- 2) Interventi ammessi sul territorio
- 3) Interventi ammessi negli edifici esistenti
- 4) **Le aree agricole di valenza ambientale e di rispetto fluviale**
 - 4a) Descrizione
 - 4b) Statuto
 - 4c) Destinazioni d'uso
 - 4d) Nuovi interventi edilizi ammessi
- 5) **Le aree boscate costiere**
 - 5a) Descrizione
 - 5b) Statuto
 - 5c) Destinazioni d'uso
 - 5d) Nuovi interventi edilizi ammessi
- 6) **Le aree umide**
 - 6a) Descrizione
 - 6b) Statuto
 - 6c) Destinazioni d'uso
 - 6d) Nuovi interventi edilizi ammessi
- 7) **I viali alberati ed i filari di alberi di pianura**
 - 7a) Descrizione
 - 7b) Statuto
- 8) **I canali, i corsi d'acqua ed il verde fluviale di pertinenza**
 - 8a) Descrizione
 - 8b) Statuto
 - 8c) Interventi ammessi
 - 8d) Verde fluviale di pertinenza

ART. 17 Il parco territoriale della Versiliana

- 1) Descrizione
- 2) Statuto
- 3) Destinazioni d'uso
- 4) Interventi ammessi sul territorio
- 5) Attuazione
- 6) Interventi ammessi negli edifici esistenti

Art. 18 L'arenile

- 1) Descrizione
- 2) Statuto
- 3) Uso della spiaggia e destinazioni d'uso
- 4) Attuazione
- 5) Disciplina Urbanistica

ART. 19 Il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

- 1) Definizione
- 2) Tipi edilizi storici
 - a) edificio specialistico religioso
 - b) edificio specialistico civile
 - c) villa o palazzo con relativi parchi e giardini
 - d) edificio di base (di pianura o di collina, isolato o aggregato)
 - e) edificio a schiera
 - f) edificio rurale
- 3) Tipi edilizi recenti
 - g) Edificio recente
 - h) Edifici produttivi e/o piazzali e depositi
 - i) insediamenti produttivi incompatibili o con elementi di degrado soggetti ad ambiti di recupero urbanistico o di rigenerazione urbana
 - l) edifici esistenti non individuati in cartografia
 - m) manufatti pertinenziali esistenti non classificati e/o non individuati in cartografia
- 4) Unità d'intervento/resede
- 5) Recinzioni
- 6) Piscine e piccole strutture sportive
- 7) Interventi ammessi per tipi edilizi storici
- 8) Interventi ammessi per tipi edilizi recenti

ART. 20 I nuclei abitati nel territorio rurale

- 1) Descrizione
 - 2) Destinazioni d'uso e interventi ammessi
 - 3) Interventi ammessi negli edifici esistenti
- ART. 21 Fattibilità geologica degli interventi e disposizioni per le Aree strategiche per gli interventi di prevenzione (ASIP)**
- 1) Fattibilità geologica degli interventi
 - 2) Le aree strategiche per gli interventi di prevenzione
 - 2a) Definizione
 - 2b) Interventi ammessi

CAPITOLO II

Le infrastrutture e i servizi esistenti

- ART. 22 Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto**
- 1) Definizione
 - 2) Statuto
 - 3) Gerarchia della rete
 - 4) Prescrizioni per la viabilità storica e le strade bianche
 - 5) Le fasce di rispetto stradale
 - 6) Strade di progetto
 - 7) Le fasce di pertinenza
- ART. 23 Verde attrezzato e per il tempo libero**
- 1) Definizione
 - 2) Interventi ammessi
 - 3) Attuazione degli interventi
- ART. 24 Aree per impianti sportivi**
- 1) Definizione
 - 2) Interventi ammessi
 - 3) Attuazione
- ART. 25 Aree per attrezzature d'interesse comune, pubbliche e di uso pubblico**
- 1) Definizione
 - 2) Interventi ammessi
 - 3) Attuazione
- ART. 26 Aree destinate all'istruzione**
- 1) Definizione
 - 2) Interventi ammessi
- ART. 27 Parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico**
- 1) Definizione
 - 2) Interventi ammessi
 - 3) Parcheggi privati
- ART. 28 Campeggi**
- 1) Definizione
 - 2) Interventi ammessi
- ART. 29 Aree per impianti tecnologici**
- 1) Definizione
 - 2) Interventi ammessi
- ART. 30 Aree per impianti di distribuzione carburante**
- 1) Definizione
 - 2) Interventi ammessi
 - 3) Attività esistenti
 - 4) Nuove attività
- ART. 31 Aree cimiteriali e relativo vincolo di rispetto**
- 1) Definizione
 - 2) Interventi ammessi

CAPITOLO III

I tessuti urbani e urbanizzati

ART. 32 La città storica di Pietrasanta (zone A)

- 1) Definizione
- 2) Il rapporto con il paesaggio
- 3) Obiettivi generali degli interventi
- 4) Strategia per l'attuazione degli interventi
- 5) Azioni d'intervento per la manutenzione e la valorizzazione della città storica di Pietrasanta
 - Le mura e collina interna
 - a) Il parco/museo archeologico
 - b) Il restauro del sistema difensivo e degli spazi pubblici circostanti
 - c) Il recupero della fascia sud-orientale lungo le mura
 - Gli spazi pubblici
 - La rigenerazione formale e funzionale
- 6) Destinazioni d'uso
- 7) Unità edilizie d'intervento, Unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari. Unità edilizie
- 8) Interventi ammessi per tipologia edilizia
 - 8a) Elencali superiori: Edifici di interesse storico e architettonico
 - edifici specialistici religiosi
 - edifici specialistici civili
 - ville, palazzi:
Destinazioni d'uso per tipi edilizi
 - 8b) Edifici di base e seriali. Edifici di interesse tipologico e ambientale
 - Edifici di interesse tipologico
 - Edifici di interesse ambientale
Destinazioni d'uso
 - 8c) Aree o Edifici degradati o in contrasto e edifici privi di indicazione specifica d'intervento
 - 8d) Unità di recupero e rigenerazione
- 9) Alberghi
- 10) Manufatti pertinenziali privi di indicazioni specifiche d'intervento
- 11) Giardini storici, verde privato, corti

ART. 33 Le aree storiche: borghi e nuclei storici (zone A)

- 1) Definizione
- 2) Il rapporto con il paesaggio
- 3) Destinazioni d'uso
- 4) Aumento delle unità immobiliari
- 5) Interventi ammessi per tipologia edilizia
- 6) Interventi ammessi nelle Unità di recupero e rigenerazione
- 7) Manufatti pertinenziali privi di indicazioni specifiche d'intervento
- 8) Giardini storici, verde privato, corti

ART. 34 Le aree storiche o di valore ambientale della Marina (zone A)

- 1) Definizione
- 2) Destinazioni d'uso
- 3) Aumento delle unità immobiliari
- 4) Nuove unità immobiliari
- 5) Interventi ammessi per gli edifici nelle aree storiche o di valore ambientale
 - 5a) Edifici di interesse storico e architettonico
 - 5b) Edifici di interesse tipologico
 - 5c) Edifici di interesse ambientale
 - 5d) Edifici recenti nella prima fascia costiera
 - 5e) Edifici recenti posti all'esterno della prima fascia costiera
- 6) Giardini storici o di valore ambientale e paesaggistico
- 7) Manufatti pertinenziali privi di indicazioni specifiche d'intervento
- 8) Controllo della qualità insediativa
- 9) Strutture ricettive inserite nelle aree storiche o di valore ambientale della Marina

- ART. 35 Le aree urbanizzate di recente formazione (zone B)**
- 1) Definizione
 - 2) Destinazioni d'uso
 - 3) Lotti edificati
 - 4) Nuove unità immobiliari
 - 5) Ampliamenti
 - 6) Gli edifici a destinazione artigianale/produttiva nel tessuto residenziale
 - 6a) Strutture ricettive nelle aree urbanizzate di recente formazione
 - 7) Lotti di completamento
- ART. 36 Gli insediamenti produttivi (zone D)**
- 1) Definizione
 - 2) Destinazioni d'uso
 - 3) Interventi ammessi per gli edifici esistenti
 - 4) Lotti liberi
 - 5) Condizioni per la trasformabilità
 - 6) Aree destinate a piazzali
 - 7) Edifici residenziali ricadenti nelle aree per insediamenti produttivi
- ART. 37 Le aree produttive specialistiche**
- 1) Definizione
 - 2) Destinazioni d'uso
 - 3) Svolgimento delle attività
 - 4) riqualificazione del fronte di cava
 - 5) interventi ammessi e prescrizioni
- ART. 38 Le aree di ripristino ambientale**
- 1) Definizione
 - 2) Attuazione
 - 3) Interventi ammessi
- ART. 39 Il verde privato e gli orti**
- 1) Definizione
 - 2) Interventi ammessi
- ART. 39bis Il verde fluviale di pertinenza**
- ART. 40 Le aree turistico ricettive esistenti**
- 1) Definizione
 - 2) Destinazioni d'uso
 - 3) Interventi ammessi
 - 4) Cambio di destinazione d'uso
 - 5) Unità immobiliari esistenti nelle aree turistiche ricettive

SEZIONE II LE TRASFORMAZIONI

CAPITOLO I I paesaggi da riqualificare e valorizzare

- ART. 41 Il parco del lago di Porta e del Versilia: Schema direttore di valorizzazione ambientale**
- 1) Definizione
 - 2) Obiettivi
 - 3) Azioni di governo
 - 4) Progetti di ripristino ambientale
 - 5) Ingressi attrezzati
 - 6) Centro del Parco Dogana di Porta
 - 7) Strutture per lo svago e il tempo libero
 - 8) Progetti di recupero per attività in contrasto
 - 9) Percorsi ciclabili
 - 10) Impianti sportivi esistenti da valorizzare
 - 11) Interscambio fra vie ciclabili e vie d'acqua

12) Attuazione

ART. 42 L'asse di via Pisanica e della Porta nord della Versiliana: Schema direttore dell'asse di adeguamento infrastrutturale

- 1) Definizione
- 2) Obiettivi
- 3) Azioni di governo
- 4) Attuazione
- 5) Inserimento paesaggistico delle previsioni infrastrutturali
- 6) Percorsi ciclabili
- 7) Ambiti di recupero urbanistico e di rigenerazione urbana
- 8) La Porta Nord della Versiliana
- 9) Patrimonio edilizio storico esistente da valorizzare
- 10) Prescrizione per gli interventi edilizi privati

ART. 43 Il corso del Baccatoio e le foci di Motrone: Schema direttore di valorizzazione ambientale

- 1) Definizione
- 2) Obiettivi
- 3) Azioni di governo
- 4) Attuazione
- 5) Percorsi ciclabili
- 6) Ambiti di recupero urbanistico e di rigenerazione urbana
- 7) Strutture per lo svago ed il tempo libero
- 8) Patrimonio edilizio storico esistente da valorizzare

CAPITOLO II

Le infrastrutture e i servizi di nuova formazione

ART. 44 Le nuove infrastrutture per la mobilità

- 1) Definizione
- 2) Attuazione
- 3) I nuovi interventi infrastrutturali
- 4) Strade e percorsi urbani
- 5) Rotatorie

ART. 45 La rete cicloturistica, circuito turistico ambientale e i percorsi pedonali e ciclabili

- 1) Definizione
- 2) Definizione del circuito turistico-ambientale
- 3) Percorsi pedonali o ciclabili urbani

ART. 46 I servizi e le attrezzature di progetto

- 1) Il verde attrezzato e per il tempo libero – le aree per attrezzature d'interesse comune pubbliche e di uso pubblico – le aree per impianti sportivi- le aree per impianti tecnologici
- 2) Aree destinate all'istruzione – e Parcheggi pubblici

CAPITOLO III

I tessuti urbani da ristrutturare e le aree di nuovo impianto

ART. 47 Il dimensionamento del piano e il quadro previsionale strategico quinquennale

- 1) Definizione
- 2) Dimensionamento programmato
 - 2a) Le trasformazioni
 - 2b) La Gestione dell'esistente
- 3) Il monitoraggio del dimensionamento residuo
 - 3a) Monitoraggio delle quantità a consuntivo
 - 3b) Monitoraggio del dimensionamento programmato
 - 3c) Residuo generale del Piano Strutturale

ART. 48 Lotti liberi di completamento. Aree di nuovo impianto o di rigenerazione o di intervento unitario su spazi pubblici. Ambiti di recupero urbanistico e di rigenerazione di insediamenti funzionalmente incompatibili definiti da schede norma

ART. 49 Previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione

ART. 49bis Aree interessate dalla monetizzazione

ART. 50 Misura di salvaguardia

Allegato A: Atlante dei progetti

TITOLO I NORME GENERALI

Articolo 1

Finalità e caratteristiche del Regolamento urbanistico

Il Regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale. Nel rispetto dell'identità culturale dei luoghi, attua la manutenzione del territorio, salvaguarda e qualifica il patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-architettonico, formula le previsioni dei nuovi assetti insediativi, secondo le prescrizioni, gli obiettivi di qualità e i criteri stabiliti nel piano strutturale vigente.

Si compone della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Il Regolamento urbanistico è redatto con le modalità dell'articolo 55 della L.R.1/2005, del Regolamento di attuazione DPGR 9 febbraio 2007, n°3/R e della L.1150/1942 e successive modifiche e integrazioni, e delle altre disposizioni statali e regionali in materia urbanistica.

La normativa si integra con il Regolamento edilizio.

Articolo 2

Elaborati del Regolamento urbanistico

Il Regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Allegati:*
- Norme Geologico Tecniche di Attuazione (allegate alla Relazione sulle indagini geologiche)*
- Atlante dei progetti*
- 0 Schema generale di riferimento, scala 1/10.000
- Quadro d'insieme delle previsioni, scala 1/5.000
 - 1Tr Il territorio rurale di collina e di pianura - pianura
 - 2Tr Il territorio rurale di collina e di pianura - collina
 - 3Tr Il territorio rurale di collina e di pianura - Strettoia
- Dettaglio delle previsioni, scala 1/2.000
 - 1P - Marina di Pietrasanta – Fiumetto
 - 2P - Marina di Pietrasanta – Tonfano
 - 3P - Marina di Pietrasanta – Focette
 - 4P - Pietrasanta di Ponente
 - 5P - Centro e Pietrasanta di Levante
 - 5.IP - *La città storica di Pietrasanta, scala 1:1000*
 - 6P- Portone, Pietrasanta, Pollino e Sarzanese
 - 7P - Strettoia
 - 8P - Gli insediamenti pedecollinari e di collina
- 1Sd Schema direttore del parco del Lago di Porta, scala 1:5000
- 2Sd Schema direttore dell'asse di via Pisanica e della Porta Nord della Versiliana, scala 1:5000
- 3Sd Schema direttore di valorizzazione ambientale del corso del Baccatoio, scala 1:5000
- 1E Individuazione dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi-pianura, scala 1:5000

- 2E Individuazione dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi-collina, scala 1:5000
- 3E Individuazione dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi-Strettoia, scala 1:5000
- Relazione sulle indagini geologiche
Allegati:
 - *Norme geologico tecniche d'attuazione*
 - *Allegato A* - progetto preliminare delle opere di messa in sicurezza del fosso dei Frati.
 - *Allegato B* - progetto preliminare messa in sicurezza tr200 fosso Calambrone e fosso Marella
 - *Integrazione alla Relazione tecnica sulle indagini geologiche*
 - *Tavola 1: carta geologica e geomorfologica - scala 1:10000*
 - *Tavola 1a: sezioni geologiche*
 - *Tavola 2: carta delle indagini - scala 1:10000*
 - *Allegato 1:* Documentazione a corredo della Tavola 2 Carta delle indagini - Relazione sulle indagini di *Microzonazione* sismica di I livello con indagini geofisiche per la microzonazione sismica di I livello.
 - *Tavola 3: carta delle frequenze - scala 1:10000*
 - *Tavola 4: carta delle MOPS - scala 1:10000*
 - *Tavola 5: carta della pericolosità - sismica scala 1:10000*
 - *Tavola 6: carta della pericolosità geologica - scala 1:10000*
 - *Tavola 7: carta della pericolosità idraulica relativa all'evento alluvionale dell'ottobre 2013 - scala 1:10000*
- Rapporto Ambientale
Allegati:
 - *Valutazione degli impatti significativi delle azioni del R.U*
 - *Studio di incidenza relativo al SIR-ZPS denominato "Lago di Porta": IT 5110022*
 - *relazione di sintesi non tecnica*
- Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

In caso di evidente discordanza tra gli elaborati cartografici ed i testi normativi prevalgono le disposizioni contenute nella normativa tecnica rispetto alle tavole cartografiche e, tra queste ultime, prevale la cartografia di maggior dettaglio.

Articolo 3

Validità del Regolamento urbanistico e sue varianti o integrazioni

1) Validità del regolamento urbanistico per la parte di gestione dell'esistente nel territorio e nelle città di cui al *Titolo III Sezione I* delle presenti norme: tempo indeterminato.

2) Validità del regolamento urbanistico per le previsioni di trasformazione di cui al *Titolo III Sezione II* delle presenti norme e per i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione: perdono efficacia se dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento urbanistico o dalla eventuale varianti che li contempla non siano stati approvati i relativi piani attuativi o i progetti esecutivi-

Per i piani attuativi di iniziativa privata la perdita di efficacia si ha, dopo cinque anni, quando:

- non è stata stipulata la relativa convenzione;
- i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

In particolare le previsioni che perdono efficacia riguardano:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti (aree di nuovo impianto), gli ambiti interessati da riorganizzazione del tessuto urbanistico (aree di rigenerazione) e le aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione (vedi successivo articolo 49);
- le infrastrutture da realizzare, con le relative fasce di rispetto;
- i beni e le aree sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n°327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) ad eccezione dei servizi e delle attrezzature di progetto indicati al successivo articolo 46 punto 1) non compresi nel perimetro delle aree soggette a piani attuativi.

3) Aree per le quali è decaduta la disciplina urbanistica. Le aree dove è decaduta la disciplina urbanistica sono considerate non pianificate, per cui se esterne al perimetro dei centri abitati di cui al successivo articolo 10, sono consentiti esclusivamente gli interventi ammessi sul territorio rurale, corrispondenti alle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola secondo quanto dalla normativa vigente in materia.

Per quelle interne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso.

4) Pianificazione a seguito di decadenza di previsioni. Nel caso si verifichi una decadenza di previsioni, come indicato nei commi precedenti, si può procedere con una nuova progettazione individuando le aree, i parametri urbanistici e le dimensioni degli interventi, purché posti all'interno del limite urbano come definito all'art. 37 del Piano Strutturale. In alternativa è ammessa una reiterazione delle previsioni previgenti per un ulteriore quinquennio con decisione di Consiglio Comunale. In questo secondo caso deve essere adeguatamente motivata e valutata la mancata attuazione delle previsioni.

5) Relazione sul monitoraggio degli effetti. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento urbanistico, il responsabile incaricato, redige una relazione sul monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana.

A tal fine durante il quinquennio di validità del quadro previsionale strategico il responsabile incaricato produce uno o più rapporti con i quali:

-illustra l'attuazione del Regolamento Urbanistico in relazione al Piano Strutturale e al piano triennale delle opere pubbliche;

-fornisce al Sindaco e alla Giunta Comunale gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica a proporre i progetti, per evitare la decadenza delle previsioni, anche tramite Pubblico avviso, come previsto all'articolo 13 del DPGR 9 febbraio 2007, n°3/R;

-quantifica il dimensionamento residuo, in relazione all'attuazione delle previsioni, e aggiorna il quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute;

-verifica l'integrazione con i piani e programmi di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;

-propone le eventuali varianti da apportare al Regolamento Urbanistico sulla base delle esigenze tecniche emerse in fase di attuazione;

-verifica la trasformazione in residenza degli annessi rurali nelle aree agricole e collinari da considerarsi nel limite del dimensionamento massimo sostenibile.

6) Varianti al Regolamento urbanistico. Varianti o integrazioni al Regolamento urbanistico sono sempre ammesse purché conformi al Piano Strutturale e compatibili con gli obiettivi e gli indirizzi contenuti nei piani comunali di settore.

Le varianti o le integrazioni sono adottate e approvate dal Consiglio comunale con le procedure previste dalla normativa vigente in materia.

Articolo 4 Definizioni

1) Parametri urbanistici.

Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi non contenute nel presente articolo sono specificate nel Regolamento edilizio.

Edificio esistente

S'intende un fabbricato come definito nel Regolamento edilizio.

Per definire l'assetto degli edifici esistenti valgono le autorizzazioni effettivamente conseguite.

Unità immobiliare esistente

Le unità immobiliari, all'interno dei centri abitati di cui all'art. 10, in caso di interventi di frazionamento, cambio di destinazione d'uso e ampliamento volumetrico, devono essere esistenti all'approvazione del P.S. (01.10.2008), in territorio rurale la data di riferimento per gli interventi sopra citati è la data di adozione del P.S. (24.09.2004).

Per le unità immobiliari, all'interno dei centri abitati e per le casistiche di interventi sopra citati in corso di realizzazione e con convenzioni stipulate entro il 01.10.2008, la consistenza è solo formale riferita all'atto autorizzatorio.

Consistenze fondiari e parametriche.

Qualsiasi superficie che alla data di adozione del RU sia di pertinenza a costruzioni esistenti ed autorizzate o a cui è asservita una capacità edificatoria, dovrà concorrere alla verifica dei parametri urbanistici. I parametri edilizi applicabili per il dimensionamento degli interventi edilizi ammessi sono da riferirsi alla consistenza dell'edificio alla data di adozione del Regolamento urbanistico.

Indice insediativo residenziale (Ir).

Un abitante corrisponde convenzionalmente a 25 mq di Sul, ove non diversamente disciplinato.

-2) Distanze

Distanza dalle strade

Per distanza dalle strade si intende la distanza minima tra la proiezione a terra del massimo ingombro del fabbricato ai fini della determinazione della superficie coperta ed il confine stradale come definito dal codice della strada. *(limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea - art 3 D. Lgs. 285/92)*

La distanza minima dalle strade deve essere osservata rispetto a qualsiasi area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali ai sensi del codice della strada, sia essa esistente o di progetto.

La distanza minima dal confine delle strade, come classificate e definita al successivo articolo 22, per nuove costruzioni, demolizioni integrali con ricostruzione e ampliamenti fronteggianti il confine stradale è fissata come segue:

- **all'interno del perimetro dei centri abitati** (come definito ai sensi dell'art 3 del DLgs 285/1992): secondo la fascia di rispetto stabilita dal codice della strada e delle prescrizioni del Piano Strutturale di cui al successivo articolo 22 o sull'allineamento individuato dall'edificio preesistente se posto a distanza inferiore;
- **all'esterno del perimetro dei centri abitati:**

- secondo la fascia di rispetto stabilita dal codice della strada;

- per gli interventi previsti all'interno dei "tessuti urbani ed urbanizzati" e "nei tessuti urbani da ristrutturare e le aree di nuovo impianto", edificabili o trasformabili, se ad attuazione diretta, ovvero per le zone ove siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, valgono le riduzioni delle fasce di rispetto previste dal codice della strada;

In corrispondenza delle **intersezioni stradali** deve essere garantito il rispetto delle aree di visibilità previste dal codice della strada.

Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto alla strada, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.

Eventuali diverse disposizioni indicate nelle singole previsioni localizzative, prevalgono sulle disposizioni di cui ai commi precedenti.

Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici. Per distanza dai confini si intende la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, tra il punto più sporgente di ogni lato del perimetro della superficie coperta ed il corrispondente confine di proprietà del lotto.

La distanza minima dai confini, salvo quanto previsto dai commi successivi, non può essere inferiore a ml.5,00, con esclusione delle parti di territorio riferite alla "Città storica di Pietrasanta", "Le aree storiche", "le aree storiche della Marina" assimilate alle zone A di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444.

E' ammessa l'edificazione sul confine di proprietà o a distanza inferiore di mt. 5 dal confine, rispettando le distanze minime previste per legge dai fabbricati esistenti, nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca un atto privato di assenso registrato e trascritto, da prodursi prima del rilascio del titolo abilitativo, o contestualmente alla sua presentazione se l'intervento è soggetto a SCIA, in base al quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici antistanti, mediante maggior arretramento di

uno dei confinanti qualora realizzi un intervento edilizio. In caso di presenza di edifici costruiti a muro cieco sul confine gli interventi edilizi possono essere realizzati in aderenza senza la stipula del predetto atto di assenso.

Nei “tessuti urbani da ristrutturare e le aree di nuovo impianto” e in quelle soggette a Piano Attuativo, la previsione di nuovi spazi pubblici non produce limiti di distanza.

Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto ai confini di proprietà o sul confine stesso, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore o sul confine, a condizione che venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra pareti finestrate e sia sottoscritto un atto di assenso registrato e trascritto tra confinanti con le modalità di cui al comma precedente. Non necessita atto di assenso il rialzamento della linea di gronda per la realizzazione del cordolo strutturale nell’ambito della ristrutturazione edilizia R1 definita al successivo articolo 9.

Distanza tra fabbricati. Si intende la distanza minima tra la proiezione a terra del massimo ingombro del fabbricato ai fini della determinazione della superficie coperta e la parete antistante di un altro edificio o manufatto che lo fronteggia anche solo in parte e anche non in posizione parallela.

La distanza come sopra computata non può essere inferiore a ml.10,00 qualora anche una sola parete risulti finestrata; essa ha carattere pubblicistico e inderogabile secondo le norme prescritte dal DM 2/4/1968 n. 1444.

Nel caso di pareti fronteggianti, entrambi non finestrate, si applicano esclusivamente le norme del Codice Civile e comunque non inferiore a ml.3,00.

Nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a ml.10,00 è consentita l’apertura di ulteriori finestre su dette pareti.

La distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate non si applica nei seguenti casi:

- qualora le pareti fronteggianti siano appartenenti allo stesso fabbricato di nuova edificazione, nel rispetto delle simulazioni planivolumetriche contenute nell’Atlante dei Progetti.
- per gli interventi negli edifici esistenti interni alla “Città storica di Pietrasanta”, alle “aree storiche: i borghi e i nuclei storici” e alle “aree storiche della Marina” assimilate alle zone A di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444, posti a distanza inferiore di 10 ml, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore, computata senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;
- all’interno del perimetro dei centri abitati di cui all’art. 10 per interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all’art 134 della LR 65/2014 relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore ai 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, purchè l’intervento sia sottoposto a Piano di recupero.
- per limitati rialzamenti dell’edificio finalizzati alla realizzazione del cordolo strutturale non comportanti incremento contestuale di sul e volume;
- ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio e degli insediamenti, di altezza massima di 2,50 ml (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete dei gas, ecc.);
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc. percorsi sopraelevati, ecc);
- alle strutture di arredo urbano (chiostri, gazebi, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
- ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, nel rispetto delle distanze del codice civile;
- alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
- ai volumi tecnici di minima entità, così come definiti dal regolamento edilizio;
- alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc;
- quando il manufatto antistante sia una semplice tettoia aperta, portico o porticato aperto, o comunque qualsiasi manufatto precario di altezza massima di 2,50 ml;
- in presenza di porta di una costruzione o di portone non vetrato destinato al solo passaggio e/o di finestre lucifere, come definite dal C.C.;
- nel caso di gruppi di edifici che siano assoggettati a piani attuativi o previsioni planivolumetriche convenzionate, e, in ogni caso, nel rispetto delle simulazioni planivolumetriche contenute nell’Atlante dei Progetti.

Distanza fra fabbricati con interposta strada:

All'esterno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 10 delle presenti norme le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

All'interno del perimetro dei centri abitati, ad eccezione degli ambiti di nuovo impianto si applica quanto disposto al paragrafo 2 c. 2 del presente articolo.

Distanza delle pertinenze dai confini: le distanze da mantenersi nella realizzazione di pertinenze qualora non siano realizzate in aderenza al fabbricato principale, sono quelle previste dal Codice Civile e dalle leggi vigenti in merito alle distanze tra fabbricati.

3) Disposizioni di urbanistica commerciale

Per l'urbanistica commerciale sono da considerare le attività definite dall'articolo 1, comma 2 della L.R. n. 28/2005:

- il commercio al dettaglio e all'ingrosso in sede fissa;
- la vendita della stampa quotidiana e periodica;
- il commercio su aree pubbliche;
- la somministrazione di alimenti e bevande;
- la distribuzione dei carburanti;
- le forme speciali di commercio al dettaglio.

Per l'esercizio di attività su aree pubbliche si rimanda al relativo piano e regolamento comunale vigente.

Per le strutture commerciali in aggiunta agli standard previsti nel D.M.1444/1968, è necessario il reperimento delle dotazioni previste dall'art. 22 comma 1 della L.R. n. 28/2005 e dell'art. 27 del relativo regolamento di attuazione, D.P.G.R. 1/4/2009 n. 15/R.

In caso di ampliamento di superfici di vendita la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte in ampliamento, fatto salva l'applicazione degli standard di cui al precedente comma nel caso di passaggio ad altra tipologia di vendita.

I parcheggi per la sosta di relazione devono avere le caratteristiche indicate nel successivo articolo 27 ed essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi. Nel caso non sia possibile, si possono ritrovare in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico, con vincolo patrimoniale, nelle ore di apertura degli esercizi, e che siano ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Per gli esercizi di vicinato negli edifici e negli spazi già a destinazione commerciale inseriti nelle aree storiche o, se nel territorio rurale negli edifici classificati come tipi edilizi storici e nei tessuti urbani e urbanizzati, per gli esercizi di vicinato in nuovi spazi commerciali, inseriti in zone a traffico escluso o limitato, qualora l'intervento non comporti redazione di piano di recupero, non si applicano i precedenti standard e dotazioni di parcheggio.

I raccordi viari tra le medie strutture di vendita superiori a 500 mq e quelli delle grandi strutture di vendita e la viabilità pubblica si adeguano alle prescrizioni indicate all'articolo 26 del Regolamento 15/R DPGR 1/4/2009.

Articolo 5 Poteri di deroga

I poteri di deroga al Regolamento urbanistico sono esercitati nel rispetto di quanto disposto dalla LR 65/2014 e smi.

Articolo 6 Campo di applicazione

Il campo di applicazione del RU è rappresentato dall'intero territorio comunale, compreso l'arenile soggetto a specifico Piano di utilizzazione.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento urbanistico si attua con interventi diretti o con Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, progetti di opere pubbliche, permesso di costruire convenzionato e tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici. Gli interventi previsti si intendono attuabili nei limiti del dimensionamento definito al successivo art 47 delle presenti norme.

Articolo 7 Piani attuativi

1) Piani attuativi: definizione ed efficacia. Hanno l'efficacia dei seguenti piani o programmi:

- Piani Particolareggiati (L.1150/1942)
- Piani per l'Edilizia Economica e popolare (L.167/1962)
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (L.865/1971)
- Piani di Lottizzazione (L.1150/1942)
- Piani di Recupero (L. 457/1978)
- Programmi complessi di riqualificazione insediativa che comprendono i Programmi integrati d'intervento (L.179/1992), i Programmi di recupero urbano (L.493/1993)
Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale qualora preveda la realizzazione di:
 - nuove abitazioni rurali per una superficie complessiva superiore a mq 300
 - nuovi annessi agricoli per una volumetria superiore a 1500 mc.

Possono avere i contenuti di uno o più dei piani o programmi sopra elencati e, in questo caso, i provvedimenti di adozione e approvazione ne danno atto indicando i relativi riferimenti normativi, come previsto all'articolo 17 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007.

Sono approvati con le procedure previste dalla LR 65/2014 e smi.

2) Contenuti dei Piani attuativi. I piani attuativi, hanno i seguenti contenuti:

- a) i progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;
- c) la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- d) l'identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- e) l'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e regionali;

- g) la specificazione della profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;
- h) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

3) Contenuti dei Piani attuativi di iniziativa privata. I piani attuativi di iniziativa privata qualora abbiano l'efficacia di uno o più dei piani o programmi sopraelencati dovranno rispettare i contenuti previsti dalla LR 65/2014 e comunque comprendere:

- a) il progetto delle opere di urbanizzazione e dei servizi o attrezzature, se previsti, almeno a livello di preliminare, come disciplinato dal D.lgs. n. 163/2006;
- b) lo schema di convenzione urbanistica che regolerà obblighi e diritti dei proprietari richiedenti nei confronti dell'amministrazione comunale, che contenga:
- la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e ove previsto le aree destinate all'edilizia sovvenzionata;
 - l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative all'intervento o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche dell'ambito degli insediamenti da realizzare;
 - dove territorialmente previsto, la realizzazione delle alberature e dei percorsi per la formazione del perimetro dei centri abitati (art. 10 delle presenti norme);
 - la corresponsione della quota residua degli oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal comune nel proprio regolamento degli oneri di urbanizzazione e costruzione;
 - la previsione di massima delle spese necessarie per la gestione delle opere di cui ai precedenti punti a), b) e c) con l'indicazione dei tempi e delle fasi di attuazione;
 - i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;
 - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
 - le modalità di convenzionamento di quote di edilizia residenziale per finalità sociali, ove previste;
- c) la descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
- d) eventuale descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere;
- e) l'individuazione delle aree edificabili e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti; compreso le tipologie insediative;

La sottoscrizione della convenzione urbanistica, da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari richiedenti ad avvenuta approvazione del piano, è condizione per l'emanazione dei titoli edilizi

4) Caratteristiche dei Piani attuativi. I Piani Attuativi devono rispettare le destinazioni, gli indici edilizi ed urbanistici, devono conformarsi agli indirizzi desumibili dalle simulazioni planimetriche contenute nell'atlante dei progetti, nonché dichiarare la coerenza agli obiettivi ivi indicati.

Le variazioni da quanto previsto dalle simulazioni planivolumetriche devono essere comunque adeguatamente motivate sotto il profilo urbanistico, infrastrutturale, viario, dei rapporti tra edilizia esistente e di progetto e con valutazioni dell'inserimento ambientale dell'intervento.

5) Piano di Recupero. All'esterno del perimetro dei centri abitati come definito dall'art 10, la formazione di piano di recupero è obbligatoria nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica con contestuale cambio di destinazione d'uso aventi superficie utile lorda superiore a 500 mq, in tal caso il progetto dovrà garantire il reperimento delle dotazioni minime di standard di cui al DM 1444/68 e dell'art. 106 della normativa tecnica d'attuazione del Piano Strutturale.

All'interno del perimetro dei centri abitati come definito dall'art 10, la formazione di piano di recupero è obbligatoria nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, qualora detti interventi comportino contestuale cambio di destinazione d'uso e la SUL di progetto oggetto di mutamento della destinazione d'uso e comprensiva di eventuali ampliamenti ammessi, sia superiore a 500 mq.

Il progetto soggetto a Piano attuativo dovrà garantire il reperimento delle dotazioni minime di standard di cui al DM 1444/68 e dell'art. 106 della normativa tecnica d'attuazione del Piano Strutturale ogni qualvolta

comporti cambio di destinazione d'uso e la SUL di progetto oggetto di mutamento della destinazione d'uso e comprensiva di eventuali ampliamenti ammessi, sia superiore a 500 mq.

Nel caso di Piani di recupero relativi ad interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'art. 134, comma 1, lettere f), h) ed l) della LR 65/2014, interni al perimetro dei centri abitati di cui all'articolo 10, sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento. per le aree riferite agli standard minimi di cui al dm 1444/68 nonché per la quota di standard in eccedenza prevista dall'art 106 del PS, la cessione delle aree è sostituita dalla corresponsione di una somma equivalente al loro valore di esproprio, per questi ultimi è prevista anche la corresponsione del costo di realizzazione.

Non necessitano, in ogni caso, di Piano di Recupero, né del reperimento degli standard, gli interventi sui seguenti edifici oggetto del Piano di valorizzazione degli immobili comunali: porzione di edificio "ex Incanto", posto in viale Roma, censito con la lettera "I" nella tav. 11 del Piano di utilizzazione degli arenili (PUA); edificio "palazzina uffici ex cooperativa di consumo", posto in viale Marconi ed identificato nelle tavole 4P e 5P con il numero "1".

6) **Disciplina transitoria.** Fino all'approvazione dei Piani Attuativi o al rilascio dei Permessi di costruire convenzionati, al fine di impedire processi di documentato degrado dei manufatti edilizi o per consentire l'adeguamento ai requisiti minimi inderogabili in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, sugli edifici e manufatti esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumenti di Sul e volume, senza cambio di destinazione d'uso e frazionamenti delle unità immobiliari esistenti.

Articolo 8

Permessi di costruire convenzionati

1) Quando si richiede. Il Permesso di costruire convenzionato è richiesto in tutti i casi nei quali la procedura edilizia è accompagnata dalla cessione al Comune di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o servizi, attrezzature e spazi pubblici ovvero il loro asservimento all'uso pubblico perpetuo e/o la loro realizzazione.

Nelle aree di nuovo impianto e di rigenerazione, qualora siano rispettate le condizioni definite al successivo articolo 11, il permesso di **costruire convenzionato è alternativo alla presentazione del piano attuativo.**

Il permesso di costruire convenzionato è inoltre richiesto:

- qualora i nuovi interventi edilizi previsti nel territorio rurale richiedano la stipula di un atto d'obbligo in alternativa alla convenzione. In tali casi l'atto d'obbligo dovrà contenere l'impegno al mantenimento e miglioramento dei fondi agricoli e delle condizioni di naturalità, nonché l'impegno di provvedere all'integrale rimozione dei manufatti da realizzare, al cessare dell'attività previste o, in caso di trasferimento tra vivi, l'impegno del subentrante ad accettare le condizioni contenute nell'atto d'obbligo originale;
- per gli interventi di superamento delle barriere architettoniche definiti al successivo articolo; la convenzione da registrare e trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari, contiene l'impegno del richiedente a non utilizzare le superfici in ampliamenti per realizzare nuove unità immobiliari e non modificare la relativa destinazione d'uso.

2) Elaborati. Il permesso di costruire convenzionato, è composto da tavole progettuali che disciplinano gli elementi planivolumetrici e tipologici dell'intervento e da una convenzione che regolerà obblighi e diritti dei proprietari richiedenti nei confronti dell'amministrazione comunale, che abbia i medesimi contenuti previsti per i piani attuativi di cui al precedente articolo.

La sottoscrizione della convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione, è condizione per l'emanazione del permesso di costruire.

Nei casi di lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati - titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso - si applica la disciplina del DLgs n. 50/2016.

Articolo 9

Interventi diretti

Sono interventi diretti quelli soggetti a rilascio di titolo abilitativo o a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e si riferiscono alle categorie definite dalle leggi nazionali e regionali ed eventualmente specificate nel Regolamento edilizio, al quale si rimanda.

Gli interventi previsti nel Regolamento urbanistico sono i seguenti:

Manutenzione ordinaria, (definita all'art. 3, comma 1, lettera a), del D.P.R. n°380/2001);

Manutenzione straordinaria (definita all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. n°380/2001;

Restauro e risanamento conservativo (definita all'art. 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. n°380/2001. L'intervento di restauro comprende inoltre interventi di ripristino come sotto indicati. L'intervento di ripristino si applica agli edifici classificati storici ed è finalizzato al recupero del valore storico testimoniale di un edificio preesistente, anche con parti demolite, o in condizioni statiche tali da rendere tecnicamente impossibile la conservazione almeno dello schema strutturale e della struttura muraria perimetrale dell'organismo edilizio al fine del suo recupero o riutilizzo. Si applica nelle seguenti modalità: "filologico" e "tipologico", anche quando il fabbricato, pur in condizioni statiche stabili, è stato manomesso ma ha conservato pressoché integra l'area di sedime.

Ripristino filologico

Il ripristino filologico è la ricostruzione fedele di un organismo edilizio, sulla base dei disegni originali di progetto, di una documentazione grafica (disegni d'archivio, rilievo, piante e mappe catastali) o fotografica dell'assetto originale.

Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è in parte demolito, o quando lo stato di conservazione renda impossibile il mantenimento della maggior parte delle strutture dell'unità edilizia. Oltre alla disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario, ha per condizione una documentazione delle tecniche tradizionali in modo da essere ripetute nelle forme e nei materiali, diventando la guida pratica vincolante per la ricostruzione.

Ripristino tipologico.

Il ripristino tipologico è la ricostruzione di un organismo edilizio nei casi in cui, avendo dimostrato l'impossibilità tecnica di conservare l'organismo edilizio, esiste una documentazione parziale o non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche che dovranno essere adeguatamente ricreate, documentate e rispettate.

E' da considerarsi altresì ripristino tipologico il rifacimento della copertura, di uno o più solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e decorativi, delle facciate in modo conforme alla tipologia del fabbricato.

L'intervento di restauro può comportare l'incremento di Sul all'interno della sagoma esistente l'organismo edilizio, purché l'intervento non alteri le caratteristiche storico/tipologiche dell'edificio, nonché un incremento del numero delle unità immobiliari preesistenti – purché, se residenziali, queste risultino non inferiori a 110 mq di Sun - dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificio originario, che dovranno essere rispettate.

Ristrutturazione edilizia, (definita all'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n°380/2001). E' sempre consentito l'incremento di Sul all'interno della sagoma esistente l'organismo edilizio nonché le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali alle unità immobiliari esistenti attuate *una tantum* anche per fasi successive, fino al raggiungimento del 20% del volume lordo la cui consistenza volumetrica è riferita alla data di adozione del Regolamento urbanistico. E' ammesso inoltre:

- l'accorpamento di unità immobiliari;
- il frazionamento di quelle esistenti purché, se destinate all'uso residenziale, risultino di Sun non inferiore a 65 mq.

E' consentita la realizzazione del cordolo strutturale non superiore a 40 cm.

La Ristrutturazione edilizia in fabbricati classificati storici sulla base delle schede d'indagine è volta alla storicizzazione e al ripristino dei caratteri originari, dedotti dai modelli tipologici ancora esistenti nel territorio e comprende due sottocategorie con limitazioni rispetto alla categoria generale, in relazione alle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche degli edifici e al raggiungimento dell'obiettivo di tutela di tali caratteristiche, come indicato all'articolo 10 del Piano strutturale:

R1 - Interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione dell'edificio principale, salvo i casi in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica di conservare l'organismo edilizio e senza

modifica dello schema strutturale. Le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali sono consentite nel limite di 20 mq di Sun per unità immobiliare esistente e con altezza massima di 7 m o pari all'esistente se superiore. E' esclusa la modifica della quota dei solai originari, salvo che per la messa in sicurezza idraulica. E' inoltre esclusa la modifica dell'apparato distributore e della linea di gronda ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale non superiore a 40 cm. E' ammessa la modifica delle aperture esistenti, la chiusura e la realizzazione di nuove aperture purché ciò sia congruente con il carattere storico architettonico dell'edificio.

R2 -Interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione della totale demolizione dell'edificio principale e della struttura muraria perimetrale, salvo i casi in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica del suo recupero. Gli interventi di ristrutturazione edilizia R2 consentono, modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali alle unità immobiliari esistenti, con aumento di 40 mq di Sun per unità immobiliare esistente e con altezza massima di 7,00 m o pari all'esistente se superiore.

E' ammessa *una tantum* la realizzazione di portici, logge e porticati, così come definiti nel Regolamento Edilizio, entro il limite del 25% della Superficie coperta. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R1 e R2 la realizzazione di portici o porticati è ammessa entro il limite del 15% della superficie coperta.

Per gli edifici riconosciuti come esemplare testimonianza di valore architettonico, non necessariamente classificati come storici, ma riconducibili ad eccellenze nel campo dell'architettura italiana del dopoguerra, poiché costituiscono un riconosciuto patrimonio culturale, gli interventi ammessi devono essere finalizzati alla conservazione di tale valore senza pregiudicarne la composizione e alterarne le caratteristiche.

Interventi pertinenziali, intesi come la realizzazione di garage e/o manufatti accessori di pertinenza di unità immobiliari ad uso residenziale con una superficie coperta massima di 25 mq e altezza massima non superiore a 2,50 m.

Fra gli interventi pertinenziali in genere sono inoltre ricomprese le piscine, le sistemazioni dei giardini con viabilità e muretti, le vasche ornamentali, le attrezzature per lo sport e il tempo libero non ad uso pubblico, e le tettoie, gli impianti tecnologici al servizio degli edifici esistenti.

Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, comprendono l'ampliamento di tutte le unità immobiliari esistenti a destinazione residenziale, in deroga alla classificazione di valore e ai parametri urbanistici indicati nella disciplina del *patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale* e dei *territori urbani e urbanizzati*, fino ad un massimo di 50 mq di Sua, al fine di creare servizi o attrezzature e impianti destinati a soddisfare esigenze irrinunciabili.

Strutture temporanee, a corredo degli immobili a destinazione d'uso commerciale (limitatamente agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande) e per la destinazione d'uso artigianale di servizio, (limitatamente a pasticcerie, gelaterie, pizzerie, e assimilati) è consentita l'installazione di strutture leggere tipo verande, nel rispetto dei seguenti limiti e fatte salve specifiche prescrizioni o indirizzi definiti nelle singole zone:

- che siano realizzati in materiale leggero (legno, ferro, vetro, ecc), non in muratura e semplicemente ancorate al suolo, con le tipologie indicate nel Regolamento per l'Arredo Urbano.
- di dimensioni strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze dell'esercizio.

Tali strutture restano vincolate all'attività per cui sono state realizzate.

Ristrutturazione urbanistica, (definita all'art. 3, comma 1, lettera f), del D.P.R. n°380/2001, nel caso che non si attui con piano attuativo disciplinato al precedente articolo 7.

Ricostruzione, è l'intervento di ricostruzione di un edificio e del relativo accesso demoliti per fatti accidentali o cause naturali, dimostrati entro tre anni dall'evento, a parità di Sul e volume legittimati e degli ampliamenti ammessi; è equiparata alla *sostituzione edilizia*.

Per gli edifici classificati come *tipi edilizi storici* o inseriti in *aree storiche (zone A)*, la ricostruzione è finalizzata al recupero del valore storico testimoniale dell'edificio preesistente adottando le modalità dell'intervento di *ripristino filologico o tipologico*; è equiparata al *restauro e risanamento conservativo*.

Sostituzione edilizia, è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti e a parità di Sul contenuta nella sagoma esistente eseguita anche con contestuale incremento del volume lordo, nei limiti del 20% del volume esistente, o, in alternativa, con contestuale incremento nelle quantità ammesse in

ampliamento, ove previsto dalle presenti norme, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Si definisce intervento sulle opere di urbanizzazione quello che prevede la realizzazione di un insieme sistematico di opere comportanti la trasformazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale, delle opere di urbanizzazione e/o nuove dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/1968.

Ampliamento, è inteso come l'addizione volumetrica agli edifici esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia.

Nuova costruzione, definita all'art. 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. n°380/2001

Sono inoltre interventi diretti i **progetti comunali esecutivi**.

L'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Articolo 10

Perimetro dei centri abitati

1) Definizione. Rappresenta il perimetro aggiornato dei centri abitati, come definito all'articolo 55 comma 2, lettera b), della L.R.1/2005; è individuato nelle cartografie del Regolamento Urbanistico in scala 1/2000 e 1/5000 con un perimetro. Circoscrive l'ambito nel quale si collocano i tessuti urbani e urbanizzati, i tessuti urbani da ristrutturare e le aree di nuovo impianto. L'ambito da intendersi interno al perimetro dei centri abitati è quello delimitato dalla linea di mezzzeria passante attraverso l'elemento grafico che rappresenta tale limite (così come rappresentato sulle tavole cartografiche in scala 1:5000).

Per le unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro del centro abitati, aventi superfici fondiari poste su zona o area diversa ma contigua, gli interventi sono comunque realizzabili all'interno delle predette superfici fondiari, ad esclusione dello spostamento dell'edificio nella zona o a area contigua.

All'interno del perimetro possono ricollocarsi le previsioni per le quali è decaduta la disciplina urbanistica (vedi precedente articolo 3).

L'identificazione dei confini restituisce un'identità all'assetto urbano e fornisce un riferimento chiaro che distingue città e territorio rurale limitando la dispersione insediativa. E' interno al limite urbano di cui all'articolo 37 del Piano strutturale, eventualmente modificato con l'approfondimento dei caratteri ambientali, naturali e funzionali.

2) Caratteristiche. Il perimetro dei centri abitati è costituito da un insieme di tracciati e di percorsi sottolineati con filari alberati o altre sistemazioni naturali in modo da evidenziare i confini delle aree urbane. Tali opere sono di iniziativa pubblica o di iniziativa privata a carico degli interventi di nuovo impianto, completamento o di ristrutturazione urbanistica, se stabilito nei successivi articoli. In questo caso percorsi e alberature, progettati nei piani attuativi e considerati nelle convenzioni, rappresentano interventi prioritari e vincolanti per il rilascio dei permessi di costruire. Le alberature devono essere realizzate con piante tipiche quali pioppi, tigli, platani, cipressi, pini.

Articolo 11

Aree di nuovo impianto, di rigenerazione urbana, di intervento unitario su spazi pubblici e perequazione urbanistica

1) Definizione. Le aree di nuovo impianto e di rigenerazione sono ambiti di trasformazione del tessuto insediativo dove, nel rispetto dell'art. 37 del Piano strutturale, si localizza la maggior parte del dimensionamento previsto.

Le aree di nuovo impianto sono superfici in addizione al tessuto edificato esistente, residenziali e produttive, necessarie per realizzare parti organiche di città (superficie fondiaria, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde).

Le aree di rigenerazione sono interventi di ristrutturazione urbanistica che propongono un nuovo disegno del contesto edificato, residenziale e produttivo. Devono essere finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, ad equilibrare la dotazione d'attrezzature e spazi pubblici, a rinnovare il disegno urbano.

Sono perimetrate e numerate nelle planimetrie in scala 1/2000 e sottoposte a schede norma contenute nell'allegato Atlante dei progetti.

2) Attuazione. Si realizzano con uno o più piani attuativi, (interventi di ristrutturazione urbanistica con nuovo disegno del contesto edificato: aree di rigenerazione, interventi in addizione al tessuto edificato: aree di nuovo impianto, in zona C di cui al D.M. 1444/1968 o con piani particolareggiati di iniziativa pubblica ove indicato nelle schede norma. In caso di attuazione attraverso più piani attuativi la proposta di suddivisione in sub comparti, fatta salva la preventiva richiesta formale a tutti i proprietari aventi titolo nell'ambito come individuato dal piano, è sottoposta al parere dell'organo competente all'adozione e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi che valuterà l'organicità degli interventi nel rispetto del progetto generale di piano, nonché l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli standard previsti. Il responsabile del procedimento redigerà una relazione di accompagnamento alla proposta di suddivisione avvalendosi, quando necessario, dei pareri degli Uffici competenti nelle specifiche materie coinvolte nell'intervento in esame. Nelle aree di nuovo impianto il comune, in caso di necessità di disporre di aree destinate a standard urbanistici, attrezzature, servizi e spazi pubblici, o aree per l'edilizia sovvenzionata, può procedere all'esproprio. In tal caso, la convenzione urbanistica richiesta al precedente articolo 7 punto 3) dovrà porre a carico del soggetto proponente gli oneri anticipati dal comune per l'esproprio e per la realizzazione delle opere previste.

Sono definite da parametri urbanistici, edilizi e spazi pubblici, tutti con valore prescrittivo. Gli spazi pubblici previsti nelle tabelle di dimensionamento delle schede norma assumono la disciplina degli interventi ammessi per le relative aree di cui al Capitolo II Sezione I.

I dati afferenti alle superfici territoriali contenute nell'atlante dei progetti possono subire modifiche a seguito di specifici rilievi topografici senza che ciò comporti variazione alle quantità edificabili attribuite e nel rispetto degli spazi pubblici previsti.

Le simulazioni planivolumetriche delle schede norma, contenute nell'allegato Atlante dei progetti, hanno valore di indirizzo e chiariscono gli obiettivi di interesse generale in ogni intervento.

Si attuano –invece- con permesso di costruire convenzionato (vedi precedente articolo 8), se il progetto planivolumetrico, allegato alla convenzione, rispetti le simulazioni planivolumetriche con particolare riferimento alla localizzazione degli spazi pubblici ed alle tipologie edilizie desumibili dalle schede norma dell'Atlante dei progetti.

Nel caso non vengano seguite le simulazioni planivolumetriche delle schede norma contenute nell'allegato Atlante dei progetti, per quanto riguarda localizzazione degli spazi pubblici, dovrà essere predisposto un piano attuativo.

Fino all'attuazione degli interventi previsti, negli edifici esistenti compresi in tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie utile lorda, cambio di destinazione d'uso e frazionamenti delle unità immobiliare, salvo indicazioni più restrittive in cartografia.

3) Perequazione urbanistica. I lotti compresi nel perimetro di aree di nuovo impianto e i lotti liberi di completamento sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per ottenere un'equa distribuzione dei diritti edificatori, i lotti, pur avendo diversa destinazione (per esempio strada, verde, parcheggio), concorrono proporzionalmente alla definizione dei parametri urbanistici, ricomprendendovi le superfici eventualmente esistenti. Tutti i proprietari partecipano alla distribuzione dei diritti edificatori in misura proporzionale all'estensione delle superfici di proprietà ricomprese nei propri lotti.

Nella stessa proporzione dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 16 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007:

- a) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti nei successivi articoli come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'area di nuovo impianto urbano;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica tipo sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli obblighi relativi alle eventuali quote di edilizia residenziale con finalità sociali.

La realizzazione degli interventi previsti nelle aree di nuovo impianto urbano o di rigenerazione, residenziali o produttive, presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma precedente.

A tutti i suoli ricompresi nel perimetro delle aree di nuovo impianto è attribuita una capacità edificatoria convenzionale, indifferente rispetto alle destinazioni d'uso prescritte, e commisurata alle condizioni giuridico-economiche dei suoli stessi.

Per ciascuna area di nuovo impianto inoltre sono stabilite:

- le superfici riservate agli interventi privati, nei quali viene concentrata la capacità edificatoria;
- le aree alla realizzazione degli spazi pubblici minimi obbligatori (standard e opere di urbanizz.);
- le aree extra-standard, eccedenti quelle sopra menzionate, da cedere a titolo gratuito alla proprietà comunale.

A tutti i suoli ricompresi nel perimetro delle aree di nuovo impianto è attribuito un indice convenzionale di edificabilità (ICE), allo scopo di superare la diversità di condizione giuridico-economica che si determina fra le aree di trasformazione per effetto della pianificazione urbanistica. Si intende per ICE l'indice di edificabilità territoriale espresso convenzionalmente in SUL a destinazione residenziale.

A tale scopo le diverse aree del territorio comunale sono ripartite in macroaree che riflettono il differenziale di condizione economica dei suoli riferito ai dati pubblicati dall'osservatorio immobiliare; la determinazione dell'ICE per macroaree è commisurata a tale differenziale e tiene altresì conto di criteri di efficienza urbanistica delle trasformazioni. In tabella so riportati gli indici convenzionali di edificabilità per ciascuna macroarea:

Macroaree di pianura	ICE (indice convenzionale di edificabilità) [mq SUL/mq St]
Marina (Utoe 12-13)	0,10
Pietrasanta (Utoe 4-5-6-7-8-9-10-11)	0,12
Strettoia (Utoe 14-15)	0,15

Qualora il progetto preveda destinazioni diverse dalla residenza, allo scopo di garantire l'equa distribuzione delle quantità edificatorie, in ragione della diversa remuneratività delle destinazioni d'uso ammissibili sono stabiliti i seguenti fattori di conversione:

destinazione d'uso	fattore di conversione
edilizia residenziale privata e commercio di vicinato	1,00
commerciale / direzionale	1,30
edilizia residenziale convenzionata e commercio di vicinato	2,00
turistico ricettivo	1,80
attrezzatura di interesse comune	2,80

Articolo 12

Obiettivi di qualità ambientale ed architettonica

1) Nuovi insediamenti ed edifici. I nuovi insediamenti ed edifici sono consentiti se esistono o siano contestualmente realizzate le urbanizzazioni e le infrastrutture che tutelino l'ambiente.

1a) Certificazioni dei gestori dei servizi. Prima dell'approvazione dei piani attuativi o del rilascio dei permessi devono essere acquisite le certificazioni dei gestori dei servizi che, valutate le opere in tutto o in parte a carico dei soggetti che operano la trasformazione, garantiscano la fornitura idrica (150 litri pro-capite per abitante insediabile), gli scarichi fognari, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

Per i nuovi insediamenti ed edifici residenziali, commerciali, produttivi, si dovrà inoltre documentare, tramite certificazione dei gestori delle reti elettriche e del gas o comunque di servizi pubblici essenziale, la capacità di fare fronte alle esigenze indotte da tali interventi.

1b) Struttura urbanistica. La struttura urbanistica delle aree di nuovo impianto, in espansione, di rigenerazione, in ristrutturazione urbanistica o di intervento unitario, sottoposte a schede norma contenute

nell'allegato Atlante dei progetti deve essere progettata in modo unitario, salvo quanto diversamente previsto, per garantire il migliore inserimento nel contesto territoriale e la migliore efficienza. Tali obiettivi si ottengono tramite:

- 4) il disegno armonico con l'intorno paesaggistico e il contesto edificato, che segua gli elementi strutturali del territorio (sistemazioni idrauliche, percorsi, linee del terreno) e la sua morfologia;
- 5) la riqualificazione urbana delle aree limitrofe, sia per la dotazione di spazi pubblici, che per le infrastrutture, compatibili con le strade e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti o con i programmi di adeguamento delle stesse;
- 6) la facilità di accesso alle attrezzature e agli spazi verdi, che non devono essere i ritagli di risulta della lottizzazione edilizia, ma spazi centrali per la vita sociale;
- 7) la mobilità interna con percorsi pedonali separati da quelli veicolari;
- 8) la piena autosufficienza delle dotazioni per il parcheggio dei veicoli;
- 9) l'adeguato quadro programmatico che determini con precisione i modi, i tempi, i costi, per evitare la mancata attuazione delle previsioni o le modifiche di difficile gestione.

1c) Tipologie edilizie e caratteri degli edifici. La scelta dei tipi edilizi e la realizzazione degli edifici deve puntare ad una qualità residenziale, che si ottiene tramite:

- 10) l'uso di forme semplici e di tipi edilizi non compositi, disposti in modo da costituire ambienti architettonici raccolti e da creare scorci prospettici gradevoli, componendoli con il verde e con le linee del paesaggio.
- 11) appartamenti nei quali sia garantita la circolazione dell'aria, pareti finestrate, la buona illuminazione, in modo da limitare l'uso di condizionatori e di aerazione forzata;
- 12) la quiete in rapporto con i vicini;
- 13) l'uso di tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale, che definiscano edifici ecosostenibili, nel rispetto delle norme per l'edilizia sostenibile.

1d) Risparmio energetico. Per la progettazione degli edifici e degli spazi pubblici, in attuazione della L.R. 39/2005 sul risparmio energetico e l'efficienza energetica, si dovranno seguire schemi progettuali e soluzioni costruttive, con i quali si possa:

- 14) garantire una buona esposizione solare per tutti gli edifici, in modo che gli impianti solari possano funzionare anche nella giornate invernali;
- 15) ridurre l'effetto "isola di calore" mediante un'opportuna progettazione del verde, degli spazi aperti nei tessuti edificati, con il contenimento delle superfici pavimentate e dei relativi riflessi.
- 16) realizzare sui tetti degli edifici produttivi, sistemi di pannelli fotovoltaici, o altri assimilabili, tali da garantire la produzione di almeno il 30% dell'energia necessaria all'edificio stesso, sul modello di quanto già attuato in condizioni equivalenti.

1e) Risparmio idrico. Per un corretto uso della risorsa idrica i progetti devono considerare soluzioni tecniche per garantire il risparmio quali:

- 17) la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- 18) la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- 19) il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
- 20) l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
- 21) l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;

1f) Riduzione di impatto ambientale. Per ottenere un minore impatto ambientale è necessario considerare:

- 22) spazi per la raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti, spazi per il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta), nel rispetto delle eventuali norme regolamentari o di gestione del servizio;
- 23) misure specifiche di riduzione e mitigazione dei rumori;
- 24) idonee distanze degli edifici residenziali da eventuali sorgenti di inquinamento elettromagnetico (linee elettriche, cabine di trasformazione, stazioni radio base);

1g) Abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche Nelle aree di nuovo impianto e di rigenerazione, il progetto delle attrezzature, dei servizi e degli spazi pubblici o di uso pubblico e degli spazi

comuni degli edifici, i progetti devono considerare soluzioni tecniche indicate nell'allegato *Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, parte II*.

2) Edifici esistenti. Sono gli *edifici esistenti nel territorio rurale* definiti al successivo articolo 19 e quelli compresi nei *tessuti urbani e urbanizzati* (Sezione I, Capitolo I).

2a) Edilizia sostenibile. Edificio progettato e realizzato nel rispetto dei requisiti contenuti nelle linee guida tecnico-costruttive fissate dalla Regione ai sensi dell'art.145 della LR 1/2005, approvate con Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005.

2b) Incentivi per l'edilizia sostenibile. Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile a tutela del benessere fisico delle persone, della salubrità degli immobili e del territorio, della riduzione dei consumi energetici, sono applicati incentivi di carattere edilizio urbanistico agli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia, in tutti gli ambiti territoriali, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.

Gli incentivi consistono in un incremento fino al 10 per cento della superficie utile lorda o volume corrispondente ammessi, oppure nelle quantità espressamente indicate nelle norme e sono finalizzati ad ottenere dall'intervento eseguito una riduzione minima del 20% dell'indice di prestazione energetica previsto dal DLgs 192/2005 e succ. mod. ed int.

3) Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

Il programma allegato, indica gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed urbanistiche che garantiscono un'adeguata fruibilità delle strutture pubbliche e di uso pubblico e degli spazi comuni degli edifici. Contiene il censimento delle barriere architettoniche degli edifici e degli spazi pubblici nell'ambito urbano e fornisce un quadro di riferimento per la formazione del programma triennale delle opere pubbliche allegato ai bilanci di previsione.

3bis) Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER). Compatibilmente con le caratteristiche ambientali e senza alterazione delle strutture agrarie e/o boscate esistenti, è consentita sul territorio comunale, fatta eccezione per le aree classificate non idonee dalla normativa regionale in attuazione del DM 10/09/2010, la realizzazione di piccoli impianti atti alla produzione di energia da fonti rinnovabili secondo quanto stabilito dalle norme statali e regionali vigenti e previa acquisizione di ogni autorizzazione e nullaosta necessari. Qualora gli impianti ricadano nel territorio rurale individuato nelle tavole 1:5000, gli impianti di cui sopra dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 5) prevedere le sole opere necessarie per l'uso e la manutenzione degli impianti. Le altezze e le superfici dei volumi tecnici dovranno essere limitate a quanto strettamente necessario per esigenze funzionali degli impianti;
- 6) i movimenti di terra e gli scavi necessari non dovranno modificare la struttura geomorfologica dei luoghi e comunque non alterare la stabilità dei versanti;
- 7) non è consentita l'apertura di nuove piste per l'accesso agli impianti, ma dovranno essere utilizzati tracciati preesistenti;
- 8) in caso di realizzazione di impianti idroelettrici dovranno poter fungere da punti di riserva d'acqua prevedendo, in corrispondenza della centralina di produzione, l'installazione di una presa idrica sottosuolo per il rifornimento di mezzi antincendio;
- 9) non sono consentite impermeabilizzazioni delle aree a corredo degli impianti.

4) Tutela delle risorse e Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

4a) Sostenibilità dello sviluppo e tutela delle risorse essenziali. Il Regolamento Urbanistico promuove e garantisce la tutela delle risorse essenziali del territorio in quanto beni comuni che costituiscono patrimonio della collettività, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1/2005.

Nessuna delle risorse essenziali del territorio può essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente.

Sono risorse essenziali del territorio di Pietrasanta, di cui deve essere garantita la tutela:

acqua
fognatura e depurazione
aria
energia

rifiuti
suolo
sistema socio-insediativo
paesaggio
risorse ambientali.
reti ecologiche

Per garantire la sostenibilità dello sviluppo, le previsioni del Regolamento Urbanistico che possono avere impatti e/o effetti significativi sulle risorse essenziali sono state assoggettate alle procedure preventive di *valutazione degli effetti ambientali* previste dalle leggi vigenti.

In relazione agli aspetti ambientali valgono le misure di mitigazione e le prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale e nello Studio di incidenza relativo al SIR Lago di Porta, in quanto parte integrante della presente normativa tecnica.

4b) Contenuti della Valutazione Ambientale Strategica. Il Regolamento Urbanistico si avvale della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali, elaborando il Rapporto Ambientale comprensivo dei suoi allegati (“Valutazione degli impatti significativi delle azioni del R.U”, “ Studio di incidenza relativo al SIR-ZPS denominato “Lago di Porta”: IT 5110022 e *Relazione di sintesi non tecnica*); la VAS è redatta secondo le modalità indicate dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10; in conformità all’art. 11 della L.R.1/2005, la VAS del Regolamento Urbanistico, di cui costituisce parte costitutiva, contiene:

la valutazione degli effetti che dalle previsioni ne derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana;

le misure di mitigazione degli effetti stessi, necessarie a garantire lo sviluppo sostenibile.

I contenuti della VAS sono vincolanti per tutte le azioni che possono avere impatti e/o effetti significativi sull’ambiente e devono essere rispettate in ogni intervento pubblico e privato secondo le seguenti disposizioni.

4c) Impatti e/o effetti. Ai fini della VAS le previsioni che possono avere impatti e/o effetti significativi sulle risorse del territorio interessato sono le seguenti:

il consumo di suolo non urbanizzato;

le nuove infrastrutture per la mobilità;

i nuovi impianti tecnologici, le reti di trasporto energetico e di approvvigionamento idropotabile, di smaltimento dei liquami e per la raccolta e trattamento dei rifiuti solidi;

la realizzazione e l’utilizzazione di nuovi pozzi per l’approvvigionamento di acqua per l’alimentazione di eventuali piscine e per impianti di irrigazione in prossimità del SIR ZPS (ambiti afferenti alle UTOE 14 e 15, al paesaggio collinare, al paesaggio di pianura e alle aree umide);

i servizi e attrezzature di progetto;

le opere per la mitigazione dei rischi idraulici e geofisici;

le aree di nuovo impianto, di rigenerazione o di intervento unitario su spazi pubblici;

gli interventi nelle aree specialistiche produttive e di ripristino ambientale che interessano cave o discariche dismesse;

aumento delle superfici utili lorde degli edifici, se comportano aumento di volume, del numero di unità immobiliari e mutamento delle destinazioni d’uso degli immobili;

interventi che comportano la nuova edificazione.

4d) Misure di mitigazione. Tutte le previsioni che aumentano la pressione sulle risorse ambientali definite al precedente punto 4a) e quelle che comportano impatti o effetti significativi definiti al precedente punto 4c) sono state assoggettate a verifica di fattibilità nel processo di VAS (vedi elaborato di *Valutazione degli impatti significativi delle azioni del R.U* allegato al rapporto ambientale).

Quando la VAS ha rilevato, in relazione allo stato delle risorse ed alla loro fragilità, che le previsioni possono avere impatti e/o effetti significativi sulle risorse del territorio interessato, la loro fattibilità è stata condizionata alla contestuale realizzazione di specifiche misure di mitigazione e/o di compensazione descritte nel rapporto ambientale e suoi allegati.

Il Rapporto Ambientale della VAS indica *misure di mitigazione generali* (in rapporto ambientale capitolo 6.3.d), finalizzate alla tutela delle risorse, da attuare contestualmente agli interventi previsti qualora comportino impatti o effetti significativi indicati al precedente punto 4c) e le *misure di mitigazione specifiche* (comprese nella *Valutazione degli impatti significativi delle azioni del R.U*. Allegata al rapporto ambientale), indicate per gli interventi disciplinati dalle schede norma contenute nell'allegato Atlante dei progetti.

Le misure di mitigazione devono essere modulate e calibrate in relazione all'entità e al tipo di intervento; delle decisioni in merito alle misure di mitigazione adottate e delle relative motivazioni deve essere reso conto nella *Relazione di valutazione* definita al seguente punto 4f).

4e) Modalità di utilizzo della VAS. La VAS ha preso in considerazione le previsioni che possono avere impatti significativi sull'ambiente, in relazione alle fragilità delle risorse rilevate nel Rapporto Ambientale, singolarmente e in maniera cumulativa.

Le previsioni valutate singolarmente sono:

gli interventi disciplinati da scheda-norma contenute nell'allegato Atlante dei progetti (aree di nuovo impianto, aree di rigenerazione e ambiti di intervento unitario su spazi pubblici);

le Unità di recupero e rigenerazione (UR) definite ai successivi articoli 32 e 33;

Tali previsioni sono oggetto di specifica scheda di valutazione contenuta nell'elaborato *Valutazione degli impatti significativi delle azioni del R.U.*, allegato al rapporto ambientale, in cui per ogni intervento sono valutati gli effetti attesi sulle risorse e la relativa fattibilità, eventualmente condizionata alla contestuale realizzazione di misure di mitigazione che sono specificate per ogni azione.

Le previsioni valutate in forma cumulativa sono gli interventi edilizi diretti definiti al precedente articolo 9 qualora comportino impatti o effetti significativi indicati al precedente punto 4c).

Tali interventi sono soggetti alle "Misure generali di mitigazione" contenute nel Rapporto Ambientale della VAS, capitolo 6.3.d, adeguate e calibrate in relazione al tipo e all'entità dell'intervento.

4f) Elaborati della VAS. Gli interventi che comportano impatti o effetti significativi indicati al precedente punto 4c) siano essi interventi diretti o soggetti a piani attuativi o a permessi di costruire convenzionati, devono contenere una "*Relazione di valutazione*" che verifichi:

- 6) il rispetto delle condizioni di fattibilità ambientale, con riferimento alla specifica scheda di valutazione se presente (aree di nuovo impianto e di rigenerazione, di intervento unitario su spazi pubblici o Unità di recupero e rigenerazione UR);
- 7) il rispetto delle *misure di mitigazione generali* e o *specifiche* descritte al precedente punto 4d);
- 8) l'esistenza e l'efficienza dei servizi e delle infrastrutture di tutela delle risorse essenziali del territorio, quali:
- 9) la disponibilità della risorsa idrica e l'adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico, nonché la messa in atto di misure per il risparmio idrico e per la riduzione degli sprechi;
- 10) il rispetto delle prescrizioni contenute nello Studio di incidenza SIR ZPS Lago di Porta;
- 11) la depurazione, attraverso l'allacciamento alla pubblica fognatura oppure, nelle zone non servite, la realizzazione di una soluzione depurativa alternativa;
- 12) il controllo e la riduzione e/o la eliminazione delle emissioni di inquinanti nel rispetto delle leggi vigenti;
 - l'esistenza o la realizzazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti (urbani e/o speciali);
 - il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, quando possibile e in relazione al tipo di intervento e nel rispetto della normativa vigente;
 - l'adeguatezza delle infrastrutture per la mobilità e accessibilità;
 - la misura degli indicatori interessati dall'intervento sulla base del modello contenuto nel Rapporto Ambientale della VAS, capitolo 6.2, finalizzata al monitoraggio delle previsioni.

Articolo 13

Disciplina delle funzioni, destinazione d'uso e mutamenti di destinazione d'uso

1) Definizione generale. Per destinazione d'uso si intende l'uso o la funzione prevalente che si svolge in un edificio, risultante da atti pubblici.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani di attuazione, documentando il rispetto degli standard di legge.

2) Mutamenti di destinazione d'uso: aspetti generali. Il R.U. regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili (fabbricati, edifici, manufatti, strutture ed infrastrutture), ivi comprese le aree di pertinenza

degli edifici esistenti, i terreni inedificati, secondo la seguente suddivisione del territorio, definita ai Capitoli I, II e III delle presenti norme:

- “I paesaggi consolidati del territorio rurale”
- “Le infrastrutture e i servizi”
- “I tessuti urbani e urbanizzati”
- “I paesaggi da riqualificare e valorizzare”
- “I tessuti urbani da ristrutturare e le aree di nuovo impianto”

In coerenza con le funzioni ammesse dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E. e Sistema Funzionale, il Regolamento Urbanistico individua e definisce:

- le destinazioni d’uso ammesse e non ammesse e le relative quantità per ciascuna previsione localizzativa (aree di nuovo impianto di rigenerazione o di intervento unitario su spazi pubblici sottoposti a scheda norma e lotti liberi completamento);
- il cambio di destinazione d’uso consentito nell’ambito delle destinazioni d’uso ammesse nelle singole zone individuate;
- specifiche fattispecie nelle quali il mutamento di destinazione d’uso di immobili esistenti è stato sottoposto alla verifica di coerenza con il Piano Strutturale e alla formazione di un piano di recupero (insediamenti produttivi incompatibili o con elementi di degrado soggetti a recupero urbanistico o rigenerazione urbana);
- i mutamenti di destinazione comunque soggetti a titolo abilitativo;

Tale disciplina, ai sensi dell’art. 55 comma 3) della LR 1/2005, fornisce il criterio a cui riferirsi per garantire la coerenza tra le scelte localizzative previste nel RU e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;

3) Caratteristiche dei mutamenti di destinazione d’uso. Sono considerati mutamenti di destinazione d’uso i passaggi dall’una all’altra delle seguenti categorie:

- residenziale;
- industriale e artigianale;
- commerciale, secondo le definizioni della L.R 28/2005;
- turistico-ricettiva, secondo le definizioni della L.R 42/2000;
- direzionale;
- di servizio;
- commerciale all’ingrosso e depositi;
- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Al fine di una corretta applicazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, la destinazione d’uso principale è comprensiva delle seguenti destinazioni ritenute espressive delle differenti attività, che risulta possibile svolgere nell’ambito della medesima categoria di destinazione principale:

- **residenziale:** residenze permanenti, residenze temporanee, collegi, convitti, conventi, affittacamere;
- **industriale e artigianale:** fabbriche, autofficine e officine, laboratori (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, spazi espositivi connessi), magazzini, piazzali e depositi di materiali coperti e scoperti, residenziali di guardianaggio pertinenti all’attività produttiva, attività di lavorazione e trasformazione dei prodotti lapidei, cave e attività estrattive, attività artigianali di servizio: laboratori artigiani alimentari gelaterie, pizzerie, forni, yogurterie, mense, laboratori artistici e botteghe artigiane (fotografo, sartoria, oreficeria, tipografia, stamperia, legatoria, tintoria, fucina), servizi alla persona (lavanderie, parrucchieri, odontotecnico, acconciatore, estetista, palestre, centri benessere), servizi residenziali (idraulico, elettricista, imbianchino, tappezziere, antennista, imprenditore edile);
- **commerciale:** esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali, esercizi di somministrazione alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole, farmacie e vendita al dettaglio di prodotti e beni sanitari, attività commerciali di servizio ai distributori di carburante, agenzie di viaggio, comunicazione e immobiliari, luoghi di intrattenimento (sale da ballo, cinema), attività artigianali di servizio (elencate nella voce artigianale e industriale);
- **turistico-ricettiva:** alberghi, residenze turistico alberghiere, dependance, pensioni e locande, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza, case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi, bivacchi, campeggi, turistico-balneari, in quanto ricadenti in abito demanio marittimo (217/2011 art 11 c.6): stabilimenti balneari, ristoranti, bar e generi di monopolio, strutture ricettive e attività ricreative e sportive, esercizi commerciali, noleggio imbarcazioni e natanti;

- **direzionale:** uffici privati e di enti pubblici, uffici postali, ambulatori medici, studi e uffici professionali ed imprenditoriali, sedi di associazioni, ed enti morali e religiosi (associazioni, partiti, sindacati), centri di ricerca, agenzie e sportelli bancari, locali per i servizi bancomat, agenzie di cambio valuta, attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica e istituzionale, il multimediale, uffici e sedi di forze armate e di polizia;
- **di servizio:** servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico e infrastrutture, quali:
 - Servizi per la cultura il culto e lo spettacolo (musei, teatri, auditori, chiese, cinema, sale di spettacolo, discoteche, biblioteche, mostre ed esposizioni, fonti, chiese, servizi religiosi, spettacoli viaggianti)
 - Servizi sociali, culturali e ricreativi: centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense
 - Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo.
 - Servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo
 - Servizi universitari: attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), residenze universitarie
 - Servizi ospedalieri e sanitari: ospedali, cliniche, ambulatori, poliambulatori, laboratori
 - Servizi di assistenza socio-sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi)
 - Servizi sportivi coperti (palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti e scoperti)
 - Servizi cimiteriali
 - Servizi tecnici ed amministrativi (stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici, fonti, lavatoi)
 - Servizi della Pubblica Amministrazione (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi, mercati)
 - Servizi per la mobilità (autorimesse, garage, parcheggi, servizi di noleggio con o senza conducente, taxi)
 - verde pubblico e di uso pubblico
 - attrezzature per lo sport e il tempo libero
 - parcheggi pubblici e di uso pubblico
 - infrastrutture per la mobilità
 - servizi ed impianti e rete (energia, acqua, depurazione, rifiuti, telecomunicazioni)
- **agricola e funzioni connesse:** Attività di lavorazione, trasformazione, stoccaggio di prodotti agro-alimentari e silvopastorali (compresi residenza, impianti al servizio diretto dell'attività agricola, tecnici e tecnologici, lagoni di accumulo dei liquami), lavorazione, conservazione, rimessa, vendita diretta dei prodotti agricoli e di allevamento, allevamento, allevamenti in acquacoltura, annessi per produzione per autoconsumo e tempo libero, attività di agriturismo, produzioni in serra;

Un cambio di destinazione d'uso si ha quando si varia l'utilizzazione attuale, che risulta da atti in possesso del comune o da atti pubblici, di una unità immobiliare in modo tale da interessare la porzione prevalente della superficie utile dell'unità stessa

I cambi di destinazione d'uso con opere sono soggetti al titolo abilitativo necessario per la esecuzione delle opere edilizie stesse. Quelli senza opere sono soggetti a SCIA.

Il cambio della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali ad uso abitativo è ammessa con le procedure e le modalità previste dalle disposizioni normative in materia, mentre il cambio di destinazione d'uso agricola non è ammesso per gli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R 1/2005.

4) Destinazioni incompatibili nella città storica di Pietrasanta. Sono incompatibili con le esigenze di tutela dell'ambito individuato come Città storica di Pietrasanta, seguenti attività:

- a) rottami e materiali di recupero
- b) macchinari ed attrezzature per l'agricoltura, compresi accessori e ricambi prodotti chimici, impianti a gas liquido, oli lubrificanti
- c) imprese artigiane, quali officine (per tutti i generi di auto e moto veicoli) elettrauto, carrozzerie, riparazioni di gomme e similari.
- d) sale da ballo, discoteche, sale giochi e similari

5) Sale giochi e similari.

Sono comunque da ritenersi **incompatibili** con le esigenze di tutela legate alla migliore qualità della vita nei tessuti urbani e urbanizzati, le attività di sale giochi e similari, poste nel raggio di 500 ml dalla localizzazione dei seguenti servizi e attrezzature, quali luoghi di aggregazione sociale:

- e) Verde attrezzato e per il tempo libero
- f) Aree per impianti sportivi
- g) Aree per attrezzature d'interesse comune, pubbliche e di uso pubblico
- h) Aree destinate all'istruzione

TITOLO III DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

SEZIONE I LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTA'

CAPITOLO I I PAESAGGI CONSOLIDATI DEL TERRITORIO RURALE

1) Descrizione generale

Per “territorio rurale” si intende la porzione di territorio comunale corrispondente alle aree a prevalente funzione agricola di cui all’art. 40 della LR 1/2005, tale porzione di territorio comprende tutte le aree esterne alla perimetrazione del centro abitato di cui all’art.55 della LR 1/2005 così come perimetrato in cartografia in scala 1/2000.

Comprende le reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità, il *paesaggio collinare*, il *paesaggio di pianura*, il *paesaggio dell’ambiente fluviale*, il *Parco Territoriale della Versiliana* il *patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale* i *nuclei abitati nel territorio rurale*.

2) Obiettivi generali

Nel territorio rurale assumono importanza primaria il presidio, la manutenzione e l’integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l’intercettazione e il convogliamento delle acque meteoriche, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale, la produzione agricola .

Sono incentivati, eventualmente con particolari regimi fiscali, finanziamenti o aiuti derivati da regolamenti comunitari:

- gli interventi di manutenzione della struttura agraria tradizionale. Nei programmi aziendali sono avvantaggiate produzioni compatibili con l’ambiente, quali concimazioni con sostanze organiche o minerali non di sintesi, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fito-sanitaria senza pesticidi nocivi, lotta biologica, uso di tecnologie dolci, produzione di energia da fonti rinnovabili, ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie, formazione o ripristino delle alberature.
- la promozione d’attività integrative del reddito e l’agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell’ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (specifici circuiti turistico-ambientali, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica, attraverso interventi di manutenzione e recupero;
- le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo.

Articolo 14 Il paesaggio collinare

1) Descrizione. Sono le parti di territorio in rilievo destinate ad essere tutelate e migliorate per il loro interesse ambientale, naturale, turistico e paesaggistico, caratterizzate da una struttura territoriale a crinale, sistemazioni a terrazzamento con colture tradizionali a olivo e vite.

Si distingue in *aree boscate* e *aree agricole con coltivazioni e sistemazioni tradizionali* quali elementi caratterizzanti il Sistema della collina definito all’articolo 38 del Piano strutturale e in *aree estrattive storiche* definite all’articolo 92 della medesima normativa del Piano Strutturale.

2) Interventi ammessi sul territorio. Gli interventi ammessi sono di manutenzione e tutela delle sistemazioni agrarie e degli elementi che qualificano il paesaggio quali ciglionamenti e terrazzamenti con le opere in pietra e idrauliche, la forma dei campi, le alberature, le siepi e le macchie, le vie e i percorsi storici d’attraversamento dei rilievi.

Gli interventi si realizzano anche attraverso i Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale di cui all’art 42 della LR 1/2005. I programmi aziendali dovranno garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione dei seguenti elementi:

- le colture tradizionali, nonché le forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;

- l'assetto della viabilità podereale e interpodereale;
- le tracce e i segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e proprietari;
- gli esemplari arborei, singoli o in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;
- le opere di protezione dei terreni, quali muretti a secco, terrazzamenti, marginamenti e simili, realizzati in forme e materiali tradizionali;

Negli ambiti di **crinale** e di quelli caratterizzati da sistemazioni a terrazzamento e muri a retta, non sono consentiti interventi che tendano a modificare profili esistenti, i movimenti di terra e gli scavi o reinterri che alterino i versanti e la struttura geomorfologica superficiale dei luoghi, l'installazione di manufatti che alterino i caratteri paesaggistici.

All'interno degli **ambiti soggetti a vincolo idrogeologico** così come individuati nella tavola 6G di Piano Strutturale valgono i disposti della L.R. 39/2000 in coerenza con il Regolamento forestale DPGR 8.8.2003 n°48/R.

Non è ammessa la realizzazione di nuova viabilità, fatto salvo quanto previsto nei successivi articoli o che si configuri come il ripristino di tracciati preesistenti, storicamente documentati o piste forestali con fondo naturale, strettamente necessari per l'antincendio nel rispetto dell'art 51 del PTC.

3) Destinazioni d'uso. Le destinazioni ammesse sono: agricola e funzioni connesse, residenziale, per funzioni connesse all'esercizio di attività agrituristiche (fra cui turistico-ricettiva, di ristoro, foresterie, attività ludiche, sportive e ricreative, somministrazione di alimenti e bevande).

4) Interventi ammessi negli edifici esistenti. Per gli edifici esistenti individuati in cartografia con specifica simbologia sono ammessi gli interventi di cui al successivo articolo 19 in base alla loro classificazione tipologica.

5) Le aree boscate

5a) Descrizione. Sono gli ambiti collinari costituiti da specie arboree ed arbustive (castagneti e boschi misti a pino marittimo e pino nero), in parte di origine naturale e in parte di origine antropica, definite all'art. 39 della normativa tecnica del Piano Strutturale ed individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico in scala 1/5000.

5b) Statuto. Il Piano Strutturale identifica le aree boscate quali invarianti strutturali del "patrimonio collinare" con l'obiettivo della loro conservazione, al fine di garantire il mantenimento delle permanenze naturalistiche ed ambientali che identificano il paesaggio tradizionale.

Sono sottoposte a vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000). Gli interventi, in coerenza con le direttive e prescrizioni contenute negli articoli 21-27-28 del PIT vigente, dovranno tutelare la morfologia dei rilievi, con esclusione degli interventi che tendano a modificare i profili esistenti, evitando movimenti terra, gli scavi o reinterri che alterino sostanzialmente i versanti e la struttura geomorfologica superficiale dei luoghi, favorire la continuità e il ripristino della vegetazione più tipica, garantire la protezione del suolo dall'erosione e la regimazione delle acque superficiali.

Inoltre è necessario:

- salvaguardare le forme spontanee e quelle coltivate di bosco, con azioni che tendano ad evitare la riduzione della superficie boscata, valutando anche la qualità della sua espansione, in modo da non avere una eccessiva semplificazione del mosaico paesaggistico tradizionale. È di norma vietata l'eliminazione delle irregolarità nei limiti del bosco, delle siepi e degli alberi isolati;
- ridurre il rischio d'incendi anche con il miglioramento dell'accessibilità forestale di servizio nel rispetto dell'art 59 del PTC, la realizzazione di torrette in legno per l'avvistamento d'incendi, l'individuazione di punti di riserva d'acqua. Gli interventi dovranno prevedere opere di minimo impatto ambientale; canalizzazione delle acque, stabilità del fondo stradale, manutenzione straordinaria delle opere accessorie.

5c) Nuovi interventi edilizi ammessi. Non sono consentite le realizzazioni di nuovi edifici ad uso abitativo né produttivo.

È ammessa l'installazione di manufatti per svolgere attività di presidio paesaggistico di aziende agricole o di privati della dimensione massima di mq 27 di Sul per superfici fondiari di almeno 10.000 mq e con le seguenti caratteristiche:

- realizzati con strutture in legno o in materiale leggero, con H max pari a 3 m.

- semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, anche se saltuario o temporaneo.

L'installazione dovrà avvenire, nel rispetto del Piano strutturale con la stipula di convenzione o atto d'obbligo, il cui schema dovrà essere deliberato dal consiglio comunale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente, che perfezioni gli obblighi di cui all'art. 6 c.5 del DPRG 5/R/2010.

La destinazione d'uso agricola di tali manufatti è permanente fino al perdurare degli obblighi assunti e non può essere mutata. In caso di mutamento della destinazione d'uso dei manufatti rispetto all'utilizzo consentito si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

6) Le aree agricole con coltivazioni e sistemazioni tradizionali

6a) Descrizione. Sono gli ambiti collinari costituiti prevalentemente dalle colture dell'olivo e della vite poste su terrazzi, ciglioni e lunette che testimoniano l'antico impianto agrario delle colline, definite all'art. 40 della normativa tecnica del Piano Strutturale ed individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico in scala 1/5000.

Si configurano come aree ad esclusiva funzione agricola. In base al diverso substrato geologico si distinguono zone con la presenza di vigneti sulle colline di Strettoia, mentre su quelle alle spalle della città di Pietrasanta prevale la coltura dell'olivo.

6b) Statuto. Il Piano Strutturale le identifica quali invarianti strutturali del "patrimonio collinare", con l'obiettivo della loro conservazione, favorendo interventi di manutenzione e ripristino della struttura agraria consolidata a tutela delle risorse agro-alimentari locali e delle permanenze naturalistiche.

Sono aree di interesse unitario regionale di cui all'art. 22 della Disciplina di Piano del PIT vigente, e gli interventi ammessi sono di manutenzione territoriale con la tutela delle sistemazioni agrarie e degli elementi che qualificano il paesaggio quali ciglionamenti e terrazzamenti con le opere in pietra e idrauliche, rete scolante principale e secondaria, fossi e canalette di scolo, le alberature, le macchie, le coltivazioni tradizionali, la formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, frutteti, gelsi, olmi), viabilità campestre, le vie e i percorsi storici d'attraversamento;

6c) Nuovi interventi edilizi ammessi. Non sono consentite le realizzazioni di nuovi edifici ad uso abitativo. La realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 41 comma 4 della LR 1/2005 è ammessa qualora siano rispettate le superficie fondiaria minime previste della medesima legge.

È inoltre ammessa l'installazione di manufatti per svolgere attività di presidio paesaggistico di aziende agricole o di privati dimensionati come di seguito descritto:

- 3) SUL max. di 6 mq. per superfici fondiaria comprese tra 500 mq. e 999 mq.
- 4) SUL max. di 12 mq per superfici fondiaria comprese tra 1.000 mq. e 4.999 mq.
- 5) SUL max. di 27 mq. per superfici fondiaria maggiore o uguale a 5.000 mq.

e con le seguenti caratteristiche:

- realizzati con strutture in legno o in materiale leggero con H max pari a 3 m.
- semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, anche se saltuario o temporaneo;

L'installazione dovrà avvenire, nel rispetto del Piano strutturale con la stipula di convenzione o atto d'obbligo, il cui schema dovrà essere deliberato dal consiglio comunale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente, che perfezioni gli obblighi di cui all'art. 6 c.5 del DPRG 5/R/2010. La destinazione d'uso agricola di tali manufatti è permanente fino al perdurare degli obblighi assunti e non può essere mutata. In caso di mutamento della destinazione d'uso dei manufatti rispetto all'utilizzo consentito si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

E' consentita la realizzazione di nuova viabilità che dovrà essere realizzata con fondo naturale e, laddove possibile, seguire tracciati storicamente esistenti per svolgere attività di presidio paesaggistico di aziende agricole o di privati o per prevenire il rischio incendi nel rispetto dell'art 55 del PTC; in tal caso l'intervento è subordinato alla stipula di convenzione o atto d'obbligo, il cui schema dovrà essere deliberato dal consiglio comunale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente, in cui il richiedente si impegna al mantenimento degli assetti poderali e dei caratteri statutari di cui al presente articolo.

7) Le aree estrattive storiche

7a) Descrizione. Sono le parti di territorio, individuate in cartografia 1:5000, un tempo sottoposte ad attività estrattiva che presentano elementi di instabilità e di degrado idrogeologico, morfologico e paesaggistico. Sono definite all'articolo 92 della Normativa tecnica del Piano strutturale.

7b) Statuto. Il Piano Strutturale identifica le aree estrattive dismesse quali invarianti strutturali costituenti il "patrimonio collinare", da valorizzare. Ogni trasformazione deve essere indirizzata a riportare l'uso del suolo dell'area interessata, ove possibile, allo stato precedente alla coltivazione di cava per il miglioramento dei caratteri dell'area anche mediante interventi che producano un assetto finale tale da consentire una corretta valorizzazione del sistema turistico-ambientale.

7c) Attuazione. In tali aree si interviene tramite Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, con l'obiettivo del superamento del degrado, della loro valorizzazione, del ripristino degli assetti preesistenti e della formazione di attrezzature sportive e per lo svago (parchi avventura, free climbing, mountain bike e downhill), con il recupero delle strutture e superfici preesistenti. E' escluso qualsiasi intervento che comporti una modifica morfologica e geologica del fronte di cava se non per documentati motivi di messa in sicurezza e bonifica delle aree. L'attuazione degli interventi è soggetta alla disciplina della LR 78/1998 e alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale si registrano gli interventi di messa in sicurezza ed eventuale bonifica dei fronti occupati da depositi detritici di lavorazione (ravaneti).

7d) Interventi ammessi. Per le attività e gli edifici esistenti qualora non individuati in cartografia con specifica simbologia sono ammessi interventi manutenzione e ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul e volume. Per gli altri edifici sono ammessi interventi manutenzione e ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul e volume.

Articolo 15 Il paesaggio di pianura

1) Descrizione. Sono le parti di territorio agricolo che dalla fascia pedecollinare si estendono ai limiti della costa, definite all'art 44 della Normativa tecnica del Piano Strutturale, esterne al perimetro dei centri abitati individuato nella cartografia in scala 1/2000.

Sono caratterizzate da una struttura territoriale tipica della pianura alluvionale per la presenza di sistemi idraulici e appoderamenti con delimitazioni ad ulivo e vite.

Sono destinate prevalentemente all'esercizio d'attività agricole intese sia come funzioni produttive che di salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico, dei beni storico/culturali, dello svago nel tempo libero.

Si distingue in *aree agricole di pregio paesaggistico*, *aree agricole di pianura*, in base alle caratteristiche vegetazionali ed antropiche, e nel quale si trovano i *nuclei abitati nel territorio rurale*.

2) Interventi ammessi sul territorio. Gli interventi ammessi sono di manutenzione territoriale finalizzata alla tutela della tessitura agraria e della rete scolante, la valorizzazione delle attività agricole e turistico-ambientali collegate all'agriturismo da realizzarsi con i Programmi di miglioramento agricolo ambientale.

I programmi aziendali dovranno garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione dei seguenti elementi:

- 1) le colture tradizionali e le forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- 2) gli assetti poderali;
- 3) l'assetto della viabilità poderale e interpoderale;
- 4) gli esemplari arborei, singoli o in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali; le opere di protezione dei terreni e la rete scolante minore;

E' inoltre ammessa la realizzazione di annessi per il ricovero animali da parte di aziende agricole o di privati, della dimensione massima di 12 mq di Sul per superfici fondiarie comprese tra 500 e 2000 mq e 12 mq di Sul per superfici fondiarie superiori a 2000 mq, computate in modo direttamente proporzionale alle superfici stesse, con un massimo di 100 mq di SUL e nel rispetto delle ulteriori seguenti caratteristiche:

- altezza massima in gronda dei ricoveri pari a 3 metri;
- ubicazione a minimo metri 20 da altri fabbricati non agricoli di altra proprietà;
- realizzati con strutture in legno o in materiale leggero, semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi o i necessari adeguamenti al rispetto dei requisiti igienico-sanitari;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, anche se saltuario o temporaneo.

La realizzazione di tali annessi è subordinata alla stipula di convenzione o atto d'obbligo, il cui schema dovrà essere deliberato dal consiglio comunale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente, che perfezioni gli obblighi di cui all'art. 6 c.5 del DPRG 5/R/2010.

La destinazione d'uso agricola di tali manufatti è permanente fino al perdurare degli obblighi assunti e non può essere mutata. In caso di mutamento della destinazione d'uso dei manufatti rispetto all'utilizzo consentito si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

Per la realizzazione di manufatti per svolgere attività di presidio paesaggistico di aziende agricole o di privati e per la realizzazione di annessi per il ricovero di animali di aziende agricole o di privati è possibile per fondi non contigui ma appartenenti alla medesima proprietà come risultante alla data di adozione del RU, situati nelle immediate vicinanze, concorrere al raggiungimento delle superfici fondiarie necessarie realizzando l'intervento su un unico fondo.

Per comprovate necessità di sistemazione degli assetti e delle proprietà agrarie è consentita la realizzazione di nuova viabilità privilegiando il recupero di percorsi o di tracce preesistenti o la modifica funzionale ai tracciati esistenti, senza che ciò determini fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiarie esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale. La sede carrabile, non asfaltata ma con fondo naturale, deve garantire la permeabilità dei suoli, la corretta regimazione delle acque e l'inserimento paesaggistico nel contesto agrario.

3) Destinazioni d'uso. Le destinazioni ammesse sono: agricola e funzioni connesse, residenziale, per funzioni connesse all'esercizio di attività agrituristiche (fra cui turistico-ricettiva, di ristoro, foresterie, attività ludiche, sportive e ricreative, somministrazione di alimenti e bevande), nonché, al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente, commerciale limitato ad attività di vicinato, somministrazioni di alimenti e bevande e le funzioni esistenti o previste *negli edifici produttivi e/o piazzali e depositi* e negli ambiti di recupero urbanistico degli *insediamenti classificati funzionalmente incompatibili o con elementi di degrado*, rispettivamente definiti al successivo articolo 19 punto 3h) e 3i).

4) Interventi ammessi negli edifici esistenti. Sugli edifici esistenti individuati in cartografia con specifica simbologia sono ammessi gli interventi di cui al successivo articolo 19 in base alla loro classificazione tipologica.

5) Le aree agricole di pregio paesaggistico

5a) Descrizione. Sono le parti di territorio situate nella zona del Crociale e Vaiana, disciplinate all'art. 57 della normativa tecnica del Piano Strutturale ed individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico in scala 1/5000. In cartografia sono individuate le aree rurali nelle quali si ritrovano gli elementi e le tessere varie del mosaico paesaggistico, caratterizzate dalla presenza di un reticolo viario di antica formazione, con bordature di olivi, alcuni dei quali secolari, dove prevalgono colture di tipo tradizionale.

5b) Statuto. Il Piano Strutturale le identifica come invarianti strutturali del "patrimonio collinare e costiero" con l'obiettivo della loro conservazione e tutela delle permanenze naturalistiche ed ambientali che identificano il paesaggio tradizionale.

Gli interventi, in coerenza con le direttive e prescrizioni contenute negli articoli 21-27-28 del PIT vigente, sono rivolti alla riqualificazione della pianura destinata all'attività agricola e floro-vivaistica, alla manutenzione e tutela della struttura agraria consolidata, al sostegno del sistema produttivo aziendale per le funzioni e tipologie produttive significative in riferimento alle attività agricole ed a quelle connesse, alla valorizzazione turistico-ambientale e al recupero del patrimonio edilizio.

5c) Nuovi interventi edilizi ammessi. Non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo. È ammessa la realizzazione di annessi agricoli nel rispetto delle superfici minime fondiarie.

Gli edifici dovranno essere realizzati con materiali ed elementi tipologici riconducibili alla tradizione architettonica locale e rispettare gli standard qualitativi definiti al precedente articolo 12 punti 1) e 4) (Obiettivi di qualità ambientale ed architettonica) finalizzate al risparmio energetico.

È inoltre ammessa l'installazione di manufatti per svolgere attività di presidio paesaggistico di aziende agricole o di privati dimensionati come di seguito descritto:

- SUL max di 6 mq per superfici fondiarie comprese tra 500 mq e 1999 mq
- SUL max di 12 mq per superfici fondiarie di almeno 2000 mq

e con le seguenti caratteristiche:

- realizzati con strutture in legno o in materiale leggero con H max pari a 3 m.
- semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, anche se saltuario o temporaneo;

La destinazione d'uso agricola di tali manufatti è permanente e non può essere mutata. In caso di mutamento della destinazione d'uso dei manufatti rispetto all'utilizzo consentito si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

6) Le aree agricole di pianura

6a) Descrizione. Comprendono le aree prevalentemente agricole in prossimità del sistema urbano e infrastrutturale, caratterizzate da un'economia agricola residuale. Sono parti territoriali che afferiscono alle località di Pozzodonico, Pergolaia, Bugneta, Marella, Traversagna, Montiscendi e alla piana di Strettoia. Sono definite dal Piano Strutturale come aree agricole ad economia debole determinata dall'influenza urbana e dalla presenza di insediamenti sparsi, in parte comprese nel perimetro delle U.T.O.E. definito dal Piano Strutturale). Sono individuate nella cartografia in scala 1/5000.

6b) Nuovi interventi edilizi ammessi.

La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è ammessa qualora siano rispettate le superficie minime fondiariae previste dalla disciplina vigente in materia.

Gli edifici dovranno essere realizzati con materiali ed elementi tipologici riconducibili alla tradizione architettonica locale, dovranno rispettare gli standard qualitativi definiti al precedente articolo 12 punti 1) e 4) (Obiettivi di qualità ambientale ed architettonica) finalizzati al risparmio energetico, e le nuove unità abitative non potranno superare la Sul massima di mq.140 e comunque la Sul di mq. 110.

E' ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli, qualora siano mantenute in coltura almeno il 50% delle superficie minime fondiariae previste dall'art. 2 del DPGR n°5/R/2007.

Tali manufatti potranno avere dimensione massima di 30 mq di Sul per superfici fondiariae aziendali di almeno 2000 mq. e dovranno essere realizzati con tecniche costruttive e materiali consone ai caratteri di ruralità dell'ambiente in cui vengono inseriti, con H max pari a 3 m.

In questi casi l'imprenditore agricolo dovrà motivare il fabbisogno e il dimensionamento dell'annesso non soggetto al rispetto delle superfici fondiariae minime, allegando al progetto apposita documentazione tecnico-agronomica nella quale siano specificati:

- la descrizione della situazione attuale dell'azienda (superficie fondiaria aziendale; superficie agraria utilizzata; impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali; stato di manutenzione, effettiva utilizzazione e legittimità urbanistico-edilizia degli eventuali edifici esistenti; eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione con l'intervento);
- la descrizione della situazione aziendale a regime una volta realizzato l'intervento;
- l'indicazione di massima dei tempi di realizzazione dell'intervento;

È inoltre ammessa l'installazione di manufatti per svolgere attività di presidio paesaggistico di aziende agricole o di privati dimensionati come di seguito descritto:

- SUL max di 12 mq per superfici fondiariae comprese tra 500 mq e 5000 mq;
- SUL max di 30 mq per superfici fondiariae superiori a 5000 mq

e con le seguenti caratteristiche:

- realizzati con strutture in legno o in materiale leggero con H max pari a 3 m.
- semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, anche se saltuario o temporaneo;

La destinazione d'uso agricola di tali manufatti è permanente e non può essere mutata. In caso di mutamento della destinazione d'uso dei manufatti rispetto all'utilizzo consentito si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

Articolo 16

Il paesaggio dell'ambiente fluviale e umido

1) Descrizione. Sono le parti di territorio pedecollinari e di pianura alluvionale e costiera, caratterizzate dal sistema dei canali che confluiscono nel Baccatoio o dalla presenza di aree umide o bonificate. Comprendono le aree agricole di valenza ambientale e di rispetto fluviale, le aree umide, le aree boscate costiere e le categorie di beni che ne definiscono l'identità (i filari di alberi di pianura, i viali alberati, i canali ed i corsi d'acqua ed il verde fluviale di rispetto).

2) Interventi ammessi sul territorio. Gli interventi ammessi sono la manutenzione territoriale, la produzione agricola, la qualificazione paesaggistica con la ricostruzione della struttura agraria e della vegetazione tipica, la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche paesaggistiche dei corsi d'acqua e del reticolo idrografico, l'efficienza e la funzionalità del sistema idrico superficiale, la rinaturalizzazione di porzioni di valore ambientale e naturalistico. Sono inoltre ammessi interventi per la realizzazione di attrezzature per lo svago ed il tempo libero in connessione con il progetto di valorizzazione ambientale del corso del Baccatoio di cui al successivo articolo 43 e per la difesa idrogeologica con l'eventuale realizzazione degli interventi di prevenzione di cui al successivo articolo 20.

Sono escluse opere e interventi di trasformazione in contrasto con la disciplina dell'art 60 del Piano territoriale di coordinamento, all'interno degli ambiti definiti nel comma 1 dell'art 60 del PTC.

Gli interventi ammessi si realizzano mediante:

- i programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale (articolo 42 della L.R. 1/2005), che favoriscano e controllino gli interventi di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale in coerenza con le esigenze di mantenimento delle strutture paesaggistiche storicizzate. Nei programmi aziendali sono avvantaggiate, per ottenere regimi speciali di aiuto, le produzioni compatibili con l'ambiente, quali concimazioni con sostanze organiche o minerali non di sintesi, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fito-sanitaria senza pesticidi nocivi, lotta biologica, uso di tecnologie dolci, produzione di energia da fonti rinnovabili.
- la rinaturalizzazione, con il ritorno dell'acqua in parti abbandonate, la messa a dimora di siepi e macchie di campo, la conservazione e la realizzazione di filari di alberi lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico, in modo da sottolineare paesaggisticamente la struttura territoriale e migliorare le condizioni di fruibilità ciclo-turistica delle strade poderali;
- il controllo della qualità delle acque e degli scarichi, con le relative azioni per la diminuzione e il superamento dell'inquinamento.

Sono incentivati, eventualmente con particolari regimi fiscali, finanziamenti o aiuti derivati da regolamenti comunitari:

- la promozione d'attività integrative del reddito e l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica, attraverso interventi di manutenzione e recupero;
- le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo.

3) Interventi ammessi negli edifici esistenti. Per gli edifici esistenti individuati in cartografia con specifica simbologia sono ammessi gli interventi di cui al successivo articolo 19 in base alla loro classificazione tipologica. Per gli edifici nelle *aree boscate costiere* non sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui all'art 78 della LR 1/2005 definiti al precedente articolo 9.

4) Le aree agricole di valenza ambientale e di rispetto fluviale

4a) Descrizione. Sono le parti di territorio a funzione agricola situate prevalentemente nelle aree lungo il Torrente Baccatoio e lungo il fiume Versilia ed altri corsi d'acqua minori, caratterizzate dalla presenza di vegetazione ripariale, da un reticolo di scoline, legate alle colture cerealicole, con impianti orticoli. Sono definite agli articoli 57 e 88 della normativa tecnica del Piano Strutturale che le identifica come aree agricole di particolare pregio paesaggistico. Sono individuate nella cartografia in scala 1/5000; in tali aree sono anche individuati i progetti di valorizzazione ambientale di cui ai successivi articoli 41,42,43.

4b) Statuto. Il Piano Strutturale le identifica come invarianti strutturali del “patrimonio collinare e costiero” con l’obiettivo della loro conservazione a tutela del valore ambientale, naturale e paesaggistico e della difesa idrogeologica.

Gli interventi, in coerenza con le direttive e prescrizioni contenute negli articoli 21-27-28 del PIT vigente, sono finalizzati alla manutenzione territoriale e alla qualificazione paesaggistica riferita al sistema idraulico con la ricostituzione della struttura agraria e della vegetazione tipica.

4c) Destinazioni d’uso. Le destinazioni ammesse sono: agricola e funzioni connesse all’esercizio dell’attività agrituristica, residenziale, turistico/ricettivo, con interventi di recupero dell’esistente.

E’ ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago, escursionistici, lo sport e il tempo libero, le attività culturali e museali con i relativi servizi complementari (centro ristoro, foresteria, somministrazione di alimenti e bevande), le attrezzature ed arredi (panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, ponticelli, passerelle, piccole strutture in materiali naturali, quali: legno, pietra e falasco, cartellonistica), attività di acquacoltura, attrezzature tecnologiche.

4d) Nuovi interventi edilizi ammessi. Non sono consentite le realizzazioni di nuovi edifici ad uso abitativo. La realizzazione di nuovi annessi agricoli cui all’art. 41 comma 4 della LR 1/2005 è ammessa qualora siano rispettate le superficie fondiaria minime previste della medesima legge.

Gli edifici dovranno essere realizzati con materiali ed elementi tipologici riconducibili alla tradizione architettonica locale, dovranno rispettare gli standard qualitativi definiti al precedente articolo 12 punti 1) e 4) (Obiettivi di qualità ambientale ed architettonica) finalizzate al risparmio energetico.

È inoltre ammessa l’installazione di manufatti per svolgere attività di presidio paesaggistico di aziende agricole o di privati, secondo i seguenti parametri dimensionali:

per gli annessi agricoli

- SUL max di 6 mq per superfici fondiariae comprese tra 500 mq e 5000 mq
- SUL max di 12 mq per superfici fondiariae superiori a 5000 mq

e con le seguenti caratteristiche:

- realizzati con strutture in legno o in materiale leggero con H max pari a 3 m.
- semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l’uso abitativo, anche se saltuario o temporaneo;

per i manufatti destinati al ricovero animali

- SUL max di 12 mq per superfici fondiariae comprese tra 500 e 2000 mq
- SUL di 12 mq e fino ad un massimo di 100 mq per superfici fondiariae superiore a 2000 mq computate in modo direttamente proporzionale alle superfici stesse.

e nel rispetto delle ulteriori seguenti caratteristiche:

- 7) altezza massima in gronda dei ricoveri pari a 3 metri;
- 8) ubicazione a minimo metri 20 da altri fabbricati non agricoli di altra proprietà;
- 9) realizzati con strutture in legno o in materiale leggero, semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi o i necessari adeguamenti al rispetto dei requisiti igienico-sanitari;
- 10) non abbiano dotazioni che ne consentano l’uso abitativo, anche se saltuario o temporaneo;

La destinazione d’uso agricola di tali manufatti è permanente e non può essere mutata. In caso di mutamento della destinazione d’uso dei manufatti rispetto all’utilizzo consentito si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

5) Le aree boscate costiere

5a) Descrizione. Sono le aree a prevalente presenza di pino marittimo, pino domestico e leccio che danno luogo alla lecceta pinetata che comprende le specie tipiche della macchia mediterranea, caratterizzanti la fascia costiera di Marina: le pinete della Versiliana, le pinete della Casina dei Turchi, il parco di Villa Rebuga e la pineta di Via dei Mille. Definite all’art. 63 della normativa tecnica del Piano Strutturale ed individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico in scala 1/5000.

5b) Statuto. Il Piano Strutturale le identifica quali invarianti strutturali del “patrimonio costiero” con l’obiettivo della loro conservazione, al fine di garantire il mantenimento delle permanenze naturalistiche ed ambientali.

Sono sottoposte a vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000 legge forestale e relativo regolamento di attuazione DPGR 8.8.2003 n°48/R) e paesaggistico (D.Lgs. 42/2004).

5c) Destinazioni d’uso. Agricola e funzioni connesse, residenziale, si considerano compatibili per tali aree le utilizzazioni per attività escursionistiche, ricreative, “percorsi vita”, attrezzature sportive per il tennis, l’equitazione e lo jogging, d’osservazione e di studio; tutte le attività attinenti alla selvicoltura.

5d) Nuovi interventi edilizi ammessi. In questi ambiti non è consentita la nuova edificazione.

6) Le aree umide

6a) Descrizione. Sono le aree un tempo umide e bonificate e quelle umide del Lago di Porta, definite agli articoli 56 e 88 della Normativa tecnica d’attuazione del Piano Strutturale ed individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico in scala 1/5000.

In queste aree si estende l’A.N.P.I.L. Lago e Rupì di Porta, è indicata come SIR 135 (sito di interesse regionale) e classificata come ZPS IT 5110022 (zona di protezione speciale) che ricade nella Rete Natura 2000 in base alle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE.

Ogni trasformazione, che potrebbe produrre effetti sul SIR, è subordinata alla redazione, della Valutazione d’Incidenza, ai sensi dell’Art. 15 della L.R. 56/2000, atta a dimostrare che gli interventi e la loro attuazione, non pregiudicano l’integrità del sito interessato, tenuto conto degli obiettivi di conservazione.

6b) Statuto. Il Piano Strutturale colloca le aree umide tra le invarianti strutturali che costituiscono il “patrimonio collinare e costiero” con l’obiettivo della loro conservazione al fine di non alterare il loro valore ambientale, naturale, paesaggistico e per la difesa idrogeologica.

Gli interventi dovranno garantire la conservazione e la tutela delle specie protette, il mantenimento della struttura geomorfologica e il ripristino di forme tradizionali di associazione riproduttiva, la piantumazione con elementi vegetali autoctoni o tradizionali e promuovere tecniche culturali di tipo biologico.

6c) Destinazioni d’uso. Le destinazioni ammesse sono: agricola e funzioni connesse all’esercizio dell’attività agrituristica (fra cui turistico-ricettiva, di ristoro, foresterie, attività ludiche, sportive e ricreative, somministrazione di alimenti e bevande), attività turistico ricettive con interventi di recupero dell’esistente, residenziale. E’ ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago, escursionistici, lo sport e il tempo libero, le attività culturali e museali con i relativi servizi complementari (centro ristoro, foresteria), le attrezzature ed arredi (panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, ponticelli, passerelle, piccole strutture in materiali naturali, quali: legno, pietra e falasco, cartellonistica), attrezzature tecnologiche.

Nel progetto di valorizzazione ambientale del Lago di Porta e del Versilia di cui al successivo articolo 41, sono inoltre definiti gli usi compatibili per la conservazione e la rigenerazione dei luoghi, l’organizzazione di risorse economiche alternative al tradizionale modello di sviluppo, la valorizzazione dei caratteri naturali, ecologici e paesaggistici, il controllo della qualità delle acque e degli scarichi, l’organizzazione di percorsi, di strutture ricettive e di attrezzature per lo svago e l’osservazione naturalistica.

6d) Nuovi interventi edilizi ammessi. In questi ambiti non è consentita la nuova edificazione ad eccezione delle strutture previste nell’ambito degli Schema direttore del parco del Lago di Porta e del Versilia di cui al successivo articolo 41.

7) I viali alberati ed i filari di alberi di pianura

7a) Descrizione. Nelle cartografie di RU sono individuati con apposita simbologia le principali formazioni arboree in filari tali da costituire caposaldo visivo del paesaggio. In particolare si intendono i viali alberati di Viale Apua e della Via Sarzanese, ma anche le sistemazioni arboree regolari riconoscibili nelle aree agricole di pianura (Crociale, Vaiana, Baccatoio) e lungo la viabilità a storicità consolidata.

7b) Statuto. Il Piano Strutturale riconosce gli alberi secolari e le formazioni arboree in filari come categoria di beni costituenti il “patrimonio costiero” quali Invarianti Strutturali relative al sistema paesaggistico-

ambientale e rurale di cui all'art. 33 della Normativa tecnica d'attuazione attribuendo il grado di tutela della conservazione al fine di garantire il mantenimento delle permanenze naturalistiche ed ambientali che identificano il paesaggio tradizionale.

8) I canali, i corsi d'acqua ed il verde fluviale di pertinenza

8a) Descrizione. Nelle cartografie sono individuati con apposita simbologia i principali corsi d'acqua di riferimento strutturale e paesaggistico, per i quali valgono gli obiettivi e gli indirizzi degli articoli 51, 59 e 69 del Piano Strutturale.

8b) Statuto. Il Piano Strutturale riconosce i corsi d'acqua (fiumi, torrenti, rii e canali) e le aree esondabili quali invarianti strutturali relative al sistema delle risorse acquifere.

8c) Interventi ammessi. Con interventi specifici conseguiti anche mediante opere di ingegneria naturalistica è necessario perseguire il recupero e la valorizzazione del sistema idrico attraverso:

- 5) la conservazione o ricostruzione, ove possibile, di habitat faunistici e florovivaisti collegati ai progetti di valorizzazione ambientale e alla valorizzazione delle attività agricole e turistico-ambientali;
- 6) la rinaturalizzazione delle sponde con opere che mantengano o ricostituiscano la vegetazione ripariale e migliorino le caratteristiche vegetazionali delle stesse;
- 7) la rinaturalizzazione dei canali finalizzata anche alla realizzazione di percorsi naturalistici;

Per i corsi d'acqua, individuate in cartografia in scala 1/5000 le fasce di protezione di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua, sono destinate alle sistemazioni a verde fluviale e percorsi naturalistici.

Per tutti i corsi d'acqua non possono inoltre essere modificate le sezioni ed il loro andamento, salvo per motivate condizioni dell'assetto idraulico finalizzato al suo miglioramento.

La progettazione, le ristrutturazioni edilizie e i programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale e le relative convenzioni devono fare riferimento a tale rete idraulica, per quanto attiene gli scarichi, gli allacciamenti, gli oneri di manutenzione.

Tali eventuali interventi sono prioritari nell'applicazione dei regolamenti comunitari e per ottenere finanziamenti o particolari regimi di tassazione.

8d) Verde fluviale di pertinenza. Il verde fluviale di pertinenza, definito dalla fascia di protezione di 10 m come sopra definita, è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago, lo sport e il tempo libero, le attività culturali e le conseguenti attrezzature (panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, piccole strutture in materiali naturali, quali legno, pietra, falasco) e l'attività agricola.

Nel quadro di tale interventi si realizza anche la manutenzione delle sponde, dei muretti di sostegno, dei ponticelli e delle opere d'arte.

Articolo 17

Il parco territoriale della Versiliana

1) Descrizione. È il bosco costiero della Versiliana che occupa una superficie di circa 90 ettari a Fiumetto, e rappresenta l'ambiente residuale della foresta costiera originariamente presente nella Toscana settentrionale nonché la più importante testimonianza dell'antica "Macchia di Marina" che si estendeva lungo il litorale versiliese dal Cinquale a Motrone. La vegetazione mediterranea che caratterizza il parco è riconducibile alla presenza del leccio, mentre il pino che ne condiziona la percezione (tanto che spesso il parco viene denominato "Pineta") è di introduzione artificiale. Nel parco sono tuttora presenti cordoni dunali e zone umide residuali, specie in prossimità del fosso Fiumetto che attraversa trasversalmente il territorio del parco. Tale ambito è disciplinato agli articoli 63, 89 e 96 della Normativa tecnica del Piano strutturale ed individuato nella cartografia del Regolamento Urbanistico in scala 1/5000.

2) Statuto. Il Piano Strutturale assimila il parco della Versiliana ai boschi costieri e lo identifica quale invariante strutturale costituenti il "patrimonio costiero".

La Versiliana rappresenta un paesaggio di eccellenza e un ambito territoriale omogeneo da tutelare e valorizzare anche ai sensi della Convenzione europea del paesaggio, L. 9.1.2006 n. 14, e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. 22.1.2004 n. 42; l'area è soggetta alla disciplina della L.R. 39/2000.

3) Destinazioni d'uso. Agricola e funzioni connesse, tutte le attività attinenti alla selvicoltura, residenziale con interventi di recupero dell'esistente; si considerano compatibili le utilizzazioni per attività escursionistiche, ricreative, "percorsi vita", attrezzature sportive per l'equitazione e lo jogging, d'osservazione e di studio, attività culturali, espositive e museali e per lo spettacolo con i relativi servizi complementari (centro ristoro, foresteria, commerciale, somministrazione di alimenti e bevande).

4) Interventi ammessi sul territorio. Con interventi specifici conseguiti anche mediante opere di ingegneria naturalistica è necessario perseguire il recupero e la valorizzazione ambientale attraverso:

- 1) la tutela e il controllo delle dinamiche e degli assetti idrogeologici del parco, con particolare riferimento alle aree umide e la rete idrica superficiale;
- 2) la tutela e manutenzione del parco e delle risorse botanico, vegetazionali, con particolare riferimento alle macchie e le pinete planiziali;
- 3) la riqualificazione funzionale, il miglioramento prestazionale e l'inserimento paesaggistico delle attrezzature culturali e per lo spettacolo;
- 4) l'organizzazione e gestione delle mobilità interna e la promozione di itinerari di fruizione (culturale, sociale e ambientale) del parco.
- 5) il recupero e la riqualificazione tipologica e formale degli altri spazi per le attività culturali e sociali;

5) Attuazione. La realizzazione degli interventi sul territorio potrà essere attuata con un progetto attuativo di iniziativa pubblica o privata o con iniziative singole coordinate dall'amministrazione comunale o con i progetti esecutivi.

6) Interventi ammessi negli edifici esistenti. Negli edifici esistenti individuati in cartografia con specifica simbologia sono ammessi gli interventi di cui al successivo articolo 19 in base alla loro classificazione tipologica ad esclusione degli ampliamenti volumetrici di cui al precedente articolo 9.

Articolo 18 **L'arenile**

1) Descrizione. E' costituito dalla fascia compresa fra il viale litoraneo (viale Roma) e la linea di costa, che si estende dal confine del Comune di Camaiore fino a quello di Forte dei Marmi, definito all'art. 64 della Normativa tecnica del Piano Strutturale ed individuato nella cartografia del Regolamento Urbanistico in scala 1/5000.

L'arenile è di proprietà del demanio comunale per i primi 25 m. dal cordolo lato mare della ciclopista del viale Roma, mentre la restante parte è di proprietà del demanio marittimo dello Stato.

2) Statuto. Il Piano Strutturale inserisce l'arenile nel "patrimonio costiero" e gli interventi di recupero e riqualificazione, gli interventi di nuova edificazione, sono sottoposti alle direttive e prescrizioni contenute negli articoli 21-27-28 del PIT vigente.

Il P.S. riconosce e definisce in tale ambito le diverse articolazioni e le spiagge attrezzate; definisce e disciplina le trasformazioni e le attività ammissibili con l'obiettivo di mantenerne e valorizzarne i caratteri distintivi e peculiari, garantendo la fondamentale esigenza di tutela e salvaguardia del litorale considerato come fattore strategico sia ai fini della difesa fisico-morfologica che per lo sviluppo dell'attività turistica.

In coerenza con quanto stabilito nell'Allegato al testo n°5 del PIT vigente – "Criteri applicativi della Disciplina del Patrimonio costiero", il monitoraggio degli effetti dovrà verificare:

- controllo dell'evoluzione della linea di costa;
- controllo del mancato rispetto delle dinamiche fisiche conseguenti ad usi antropici impropri o inadeguati;

3) Uso della spiaggia e destinazioni d'uso. L'uso della spiaggia è organizzata per fasce funzionali parallele alla linea di costa, con le seguenti caratteristiche:

- l'arenile di libero transito: la striscia di 5 m. dalla battigia, i corridoi ed i passaggi pubblici di accesso al mare e scivolo e alaggio a mare. In tale fascia è vietata qualsiasi attività che limiti o impedisca il transito delle persone e dei mezzi di servizio e di soccorso.

- la fascia di soggiorno all'ombra, con profondità variabile, è compresa tra l'arenile di libero transito e la fascia destinata ai servizi di spiaggia. È vietata ogni forma di edificazione, comprese le recinzioni e dovrà essere mantenuta a spiaggia per ospitare esclusivamente ombrelloni, tende, attrezzi da spiaggia, mezzi nautici.
- la fascia dei servizi di spiaggia, con profondità di 75 m., compresa fra il limite del Demanio comunale e la fascia del soggiorno all'ombra. Nella fascia dei servizi di spiaggia sono utilizzabili e realizzabili le attrezzature per stabilimenti balneari e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione, per attività commerciali, turistico-ricreative, d'interesse collettivo e per la fruizione comune. Si dovranno osservare: l'inedificabilità oltre la linea dei 65 m a mare dal Demanio comunale, ad eccezione delle piscine, quando non ricavabili nella fascia di servizi di spiaggia in caso di dismissioni di discoteche, nonché ad eccezione delle zone di fresco o pergolati;
- l'area di pertinenza degli stabilimenti balneari che comprende la parte di arenile del Demanio comunale occupata dai parcheggi e dal verde di pertinenza degli stabilimenti balneari.
- i servizi collettivi, edifici prevalentemente commerciali e d'interesse collettivo per la fruizione comune che comprende la parte di arenile del Demanio comunale occupata dagli edifici di proprietà comunale fino al viale Roma, da parcheggi e verde pubblico, dai percorsi pedonali e ciclabili e manufatti al servizio di reti tecnologiche. All'interno di queste aree, destinate a verde pubblico sono inoltre ammesse le attività previste nel Piano di commercio su aree pubbliche.

Negli edifici esistenti le destinazioni ammesse, così come specificate dal PUA, sono: attrezzature per l'esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, commerciali, attrezzature d'interesse collettivo e per la fruizione comune, bar, ristoranti, attrezzature sportive, centri benessere, residenza.

4) Attuazione. Gli interventi relativi all'area individuata in cartografia in scala 1:5000 si attuano attraverso specifico piano di settore denominato Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA).

Gli interventi edilizi contenuti nel piano di settore e riferiti ai comparti edificatori si attuano tramite interventi edilizi diretti definiti al precedente articolo 9, senza necessità di approvazione di un piano urbanistico preventivo.

5) Disciplina urbanistica. L'area è regolata dal piano di settore: Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA) approvato con D.C.C. n° 42 del 28.07.2003 modificato con D.C.C. n° 29 del 03.09.2012.

La disciplina urbanistica è quella contenuta nel PUA, ivi comprese le norme sulle distanze, i parametri urbanistico edilizi, le destinazioni ammesse, salvo per le parti espressamente modificate dal Regolamento Urbanistico, per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo, fermo restando il limite massimo di volume edificabile di mc. 168.000 previsto dall'art. 64 del Piano Strutturale.

Articolo 19

Il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

1) Definizione. Gli edifici esistenti nel territorio rurale sono quelli esterni al perimetro del centro abitato così come disciplinato al precedente articolo 10 ed individuato nella cartografia in scala 1/2000.

Sono stati individuati in cartografia con specifica simbologia, sulla base delle schede d'indagine contenute nell'elaborato 1Qc di Quadro conoscitivo – *Censimento del patrimonio edilizio esistente* - e classificati per tipologia secondo il seguente schema:

2) Tipi edilizi storici

- a) edificio specialistico religioso
- b) edificio specialistico civile
- c) villa o palazzo con relativi parchi o giardini
- d) edificio di base (di pianura o di collina, isolato o aggregato)
- e) edificio a schiera
- f) edificio rurale

Per ciascun tipo edilizio in base al grado di conservazione tipologica dell'edificio sono state attribuite le seguenti categorie d'intervento, specificate al precedente articolo 9 *interventi diretti*, desumibili dalla specifica simbologia indicata nella cartografia in scala 1/5000:

1. Restauro e risanamento conservativo
 - Ristrutturazione edilizia di tipo R1
 - Ristrutturazione edilizia di tipo R2

Per i tipi edilizi storici individuati in cartografia ai quali non è stata attribuita la specifica categoria di intervento e per i tipi edilizi storici non individuati in cartografia, sono ammessi i seguenti interventi: per i tipi edilizi riconducibili alle lettere a), b), c) interventi fino al Restauro e Risanamento Conservativo; per i tipi edilizi storici riconducibili alle lettere d), e), f) interventi fino alla Ristrutturazione edilizia di tipo R2.

Gli edifici non trasformati compresi in tali categorie, rappresentano testimonianze significative della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e del paesaggio.

3) Tipi edilizi recenti

g) Edificio recente

h) Edifici produttivi e/o piazzali e depositi

i) insediamenti produttivi incompatibili o con elementi di degrado soggetti ad ambiti di recupero urbanistico o di rigenerazione urbana

l) edifici esistenti non individuati in cartografia: per gli edifici esistenti non individuati in cartografia con specifica simbologia sparsi e isolati o in resedi di edifici di tipi edilizi classificati, in genere di recente edificazione, se legittimi, sono ammessi gli interventi previsti per i tipi edilizi recenti corrispondenti alla specifica tipologia e destinazione, come “edificio recente” o “edifici produttivi e/o piazzali e depositi”.

m) manufatti pertinenziali esistenti non classificati e/o non individuati in cartografia: per tali manufatti, la cui destinazione d'uso è a diretto servizio di una unità immobiliare abitabile o agibile - aggregati o separati all'edificio principale, sparsi o in resedi di edifici classificati, sono ammessi tutti gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione a parità di Sul e volume e nel rispetto delle altezze preesistenti o con un'altezza massima di mt 2,50, senza mutamento della destinazione d'uso.

4) Unità d'intervento/resede. Gli edifici nel territorio rurale sono di norma inseriti in unità di intervento corrispondente alla resede dell'edificio classificato. Il progetto dovrà dimostrare l'esatta consistenza catastale della resede di pertinenza dell'edificio oppure, il progetto dovrà indicare l'area di pertinenza entro una fascia massima di 30 mt dal medesimo edificio collocando l'intervento per una porzione consistente e sostanziale entro tale fascia.

I progetti dei singoli edifici o dei complessi edilizi dovranno considerare in modo unitario e integrale l'ambito minimo dell'unità d'intervento, corrispondente al resede di pertinenza, sia come sistemazione paesaggistica che per il complesso delle opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e del liquame, trattamento rifiuti domestici, parcheggi, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti).

Per le unità d'intervento che contengono edifici classificati fra i tipi edilizi storici si deve conservare il rapporto unitario fra l'edificio, il giardino, l'area circostante o corte rurale, gli spazi liberi di pertinenza.

5) Recinzioni. Le recinzioni sono ammesse con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta nei soli resedi strettamente connessi all'edificio o al complesso di edifici, senza suddividere le corti e gli spazi comuni.

Sono ammesse delimitazioni di aree di lavoro e di allevamento, sempre con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta, arbusti e alberature di specie tipiche.

6) Piscine e piccole strutture sportive. La realizzazione di piscine e altre piccole strutture sportive ad uso privato è consentita nel resede individuato in cartografia o nella superficie fondiaria di pertinenza dell'immobile, comunque entro una fascia di 30 metri dal fabbricato principale, nel rispetto della struttura morfologica e degli allineamenti del tessuto agrario, dei filari, delle alberature.

7) Interventi ammessi per tipi edilizi storici

Per i tipi edilizi storici, individuati in cartografia con specifica simbologia e categorie d'intervento, disciplinate al precedente articolo 9, valgono le seguenti disposizioni:

a) edificio specialistico religioso

Descrizione. chiese, oratori, cappelle, conventi e fabbricati destinati a funzioni di culto ed alla residenza degli ordini religiosi.

Interventi ammessi. Oltre la categoria d'intervento prevista in cartografia è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. Relativamente alle specifiche sulle modalità d'intervento si rimanda a quanto contenuto nel Regolamento edilizio.

Destinazione d'uso. Per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa o, in mancanza, una destinazione culturale e museale che renda fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

Per gli edifici religiosi se è venuta a mancare la destinazione religiosa originaria sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fra cui uffici e direzionale, di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali. La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo.

Qualsiasi destinazione non può alterare l'impianto tipologico e distributivo.

Aumento di unità immobiliari. Non ammesso

b) edificio specialistico civile

Descrizione. Edifici pubblici in genere, caserme, scuole, ospedali, uffici, opifici.

Interventi ammessi. Oltre la categoria d'intervento prevista in cartografia è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. Relativamente alle specifiche sulle modalità d'intervento si rimanda a quanto contenuto nel Regolamento edilizio.

Destinazione d'uso. Sono ammesse quelle originarie e/o per altri servizi per attività pubbliche o di uso pubblico e collettivo: direzionali, direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali, musei, scuole ed università, istruzione, commerciale di vicinato e per la somministrazione di alimenti e bevande. È ammessa la destinazione residenziale solo nel caso in cui la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo e turistico-ricettiva purché ammessa nel paesaggio in cui è inserito l'edificio.

Qualsiasi destinazione non può alterare l'impianto tipologico e distributivo.

Aumento di unità immobiliari. È ammesso l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, da identificare nel processo di formazione o nell'assetto tipologico, per non alterare l'impianto distributivo, né gli elementi di pregio architettonico e comunque purché risultanti non inferiori a 110 mq di Sun.

c) villa o palazzo con relativi parchi o giardini

Descrizione. Villa: unità residenziale destinata al soggiorno stagionale o permanente, collocata in posizione isolata, generalmente con ampia resede di pertinenza (parco o giardino, individuati in cartografia con apposita simbologia) e spesso dotata di annessi pertinenziali, se di impianto storico, presenta caratteri architettonici e decorativi per lo più riferibili al periodo eclettico. Palazzo: unità residenziale di tipo nobiliare monofamiliare o padronale plurifamiliare nei casi più recenti. Spesso inserito in contesto urbano storico consolidato, posizionato sul fronte stradale con lotto di dimensione superiore a quello del tessuto contiguo che sovente occupa l'intera profondità dell'isolato; l'impianto è pressoché rettangolare organizzato su ingresso ed elemento distributivo verticale centrale. Costituito da piano terra – in qualche caso piano rialzato – piano primo e secondo. Ripartizione geometrica della facciata definita dalla scansione delle aperture. Copertura a padiglione.

Interventi ammessi. Oltre la categoria d'intervento prevista in cartografia è sempre ammessa la Manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione di piscine e piccole strutture sportive. Relativamente alle specifiche sulle modalità d'intervento si rimanda a quanto contenuto nel Regolamento edilizio.

Destinazione d'uso. Residenza. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano primo/nobile, fra cui: convitti e studentati, attività di servizio, attività pubbliche e di interesse pubblico direzionale; commerciale negli annessi e al solo piano terreno se complementari alle attività principali, attività ricettiva, purché ammessi nel paesaggio in cui è inserito l'edificio.

Aumento di unità immobiliari. È ammesso l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, da identificare nel processo di formazione o nell'assetto tipologico, per non alterare l'impianto distributivo, né gli elementi di pregio architettonico e comunque non inferiori, per destinazione residenziale, a 110 mq di Sun.

d) edificio di base (di pianura o di collina, isolato o aggregato)

Descrizione: edificio residenziale che rappresenta il tipo base del modello rurale, con carattere monofamiliare o costituito da più abitazioni allineate formando un volume rettangolare con sviluppo per lo più longitudinale – profondità del corpo di fabbrica non più di sei/sette metri lineari. Nel contesto collinare l'aggregazione può avvenire secondo modalità più complesse legate alla morfologia dei luoghi costituendo insediamenti aggregati intorno ad aie comuni o a percorsi distributivi. Schema distributivo costituito da ingresso centrale/corpo scale e articolazione con un vano per lato, in alcuni casi la scala di accesso al primo piano è esterna ed il piano terra assume funzione di cantina o stalla. Copertura a capanna anche su diversi livelli in rapporto all'aggregazione degli edifici, dotato di porticato con struttura in legno o pergole. In facciata sono in alcuni casi presenti elementi quali mandolato, cantonali e piattabande.

Interventi ammessi. Oltre la categoria d'intervento prevista in cartografia è sempre ammessa la Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi pertinenziali. Relativamente alle specifiche sulle modalità d'intervento si rimanda a quanto contenuto nel Regolamento edilizio.

Destinazione d'uso. Attività agricole e funzioni connesse, residenziale, funzioni connesse all'esercizio di attività agrituristiche (fra cui turistico-ricettiva, di ristoro, foresterie, attività ludiche, sportive e ricreative, somministrazione di alimenti e bevande), commerciale di vicinato, attività ricettive, direzionale (uffici e studi professionali), attività artigianali per la produzione di beni e di servizi, di servizio (pubblici esercizi, attività pubbliche e di interesse collettivo), purchè ammessi nel paesaggio in cui è inserito l'edificio.

Aumento di unità immobiliari. L'aumento di unità immobiliari è ammesso in un numero corrispondente alle eventuali fasi di crescita, dotate di identità architettonica, inseriti nell'organismo edilizio e comunque, se a destinazione residenziale, non inferiori a 65 mq di Sun.

I progetti devono essere preceduti da un rilievo architettonico, momento di analisi, lettura e comprensione dell'architettura nei suoi elementi costitutivi, formali, tipologici e costruttivi e temporali. Tale rilievo, corredato dall'esito di saggi sui materiali e le caratteristiche costruttive, completa il quadro delle conoscenze del patrimonio comunale e consente la più certa determinazione degli interventi di riuso e delle nuove suddivisioni immobiliari.

Si deve conservare il rapporto unitario fra l'edificio e l'aia circostante o corte rurale.

e) edificio a schiera

Descrizione. Sono edifici residenziali caratterizzati da corpo semplice con organizzazione pluricellulare per associazione lineare sul fronte spesso in demarcazione della sede stradale. L'impianto si sviluppa lungo la profondità del lotto con affacci sul fronte strada e sul retro. Sono caratterizzati da due o tre piani fuori terra con copertura a capanna.

Interventi ammessi. Oltre la categoria d'intervento prevista in cartografia è sempre ammessa la Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi pertinenziali. Relativamente alle specifiche sulle modalità d'intervento si rimanda a quanto contenuto nel Regolamento edilizio.

Destinazione d'uso. Attività agricole e funzioni connesse, residenziale, funzioni connesse all'esercizio di attività agrituristiche (fra cui turistico-ricettiva, di ristoro, foresterie, attività ludiche, sportive e ricreative, somministrazione di alimenti e bevande), commerciale di vicinato, attività ricettive, direzionale (uffici e studi professionali), attività artigianali per la produzione di beni e di servizi, di servizio (pubblici esercizi, attività pubbliche e di interesse collettivo), purchè ammessi nel paesaggio in cui è inserito l'edificio.

Aumento di unità immobiliari. L'aumento di unità immobiliari è ammesso in un numero corrispondente alle eventuali fasi di crescita, dotate di identità architettonica, inseriti nell'organismo edilizio e comunque, se a destinazione residenziale, non inferiori a 65 mq di Sun.

f) edificio rurale

Descrizione. Sono i metati, stalle, fienili e comunque unità edilizie specialistiche legate all'esercizio di attività agricole. Sono articolati su uno o due piani - nel caso dei metati, l'edificio si forma secondo il dislivello del terreno con accesso ai vani separato verticalmente in rapporto al terrazzamento esistente. Gli edifici con organizzazione planivolumetrica più semplice sono caratterizzati da pianta quadrata o rettangolare e copertura a capanna. Nei tipi edilizi che non hanno subito particolari interventi di trasformazione le aperture e le luci vengono risolte con sistemi a mandolato.

Interventi ammessi. Oltre la categoria d'intervento prevista in cartografia è sempre ammessa la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi

pertinenziali. Relativamente alle specifiche sulle modalità d'intervento si rimanda a quanto contenuto nel Regolamento edilizio.

Destinazione d'uso. Attività agricole e funzioni connesse, residenziale, funzioni connesse all'esercizio di attività agrituristiche (fra cui turistico-ricettiva, di ristoro, foresterie, attività ludiche, sportive e ricreative, somministrazione di alimenti e bevande), commerciale di vicinato, attività ricettive, direzionale (uffici e studi professionali), attività artigianali per la produzione di beni e di servizi, di servizio (pubblici esercizi, attività pubbliche e di interesse collettivo), purchè ammessi nel paesaggio in cui è inserito l'edificio.

Aumento di unità immobiliari. L'aumento di unità immobiliari è ammesso in un numero corrispondente alle eventuali fasi di crescita, dotate di identità architettonica, inseriti nell'organismo edilizio e comunque non inferiori, se a destinazione residenziale, a 65 mq di Sun. Il cambio di destinazione d'uso in residenziale è ammesso nei limiti del dimensionamento definito al seguente articolo 47, purchè non inferiori a 65 mq di Sun.

8) Interventi ammessi per tipi edilizi recenti

Per i tipi edilizi recenti sottoindicati, individuati in cartografia con specifica simbologia, valgono le seguenti disposizioni:

g) Edificio recente

Descrizione. Sono prevalentemente edifici a destinazione residenziale di recente edificazione che non presentano alcun carattere di valore testimoniale. Comprendono gli edifici necessari alla produzione e all'esercizio di attività agricole di più recente edificazione o trasformati e già ristrutturati, ancora utilizzati a fini agricoli, o non più utilizzati a fini agricoli.

Interventi ammessi.

Per gli **edifici residenziali con destinazione d'uso agricola** sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ampliamento *una tantum* fino ad un massimo di mc. 100 corrispondenti a 35 mq di Sul. Interventi di maggiore dimensione sono consentiti all'interno dei resedi individuati in cartografia, nel rispetto delle superfici fondiari minime dopo approvazione del programma di miglioramento agricolo ambientale. L'altezza massima è di ml 7 o pari all'esistente se superiore limitatamente alle parti in ampliamento.

Per gli altri **edifici non residenziali ma utilizzati a fini agricoli**, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, oltre la demolizione e accorpamento di volumi presenti nel resede e ampliamento fino ad un massimo di 300 meri cubi corrispondenti a 100 mq di Sul nel rispetto dell'articolo 43 della L.R 1/2005. L'altezza massima è di ml 7 o pari all'esistente se superiore limitatamente alle parti in ampliamento. Per gli annessi agricoli esistenti e realizzati da soggetti diversi da imprenditori agricoli, finalizzati all'agricoltura amatoriale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, senza aumenti di superficie e volume.

Per gli edifici produttivi che esercitano attività compatibile ai sensi della ricognizione contenuta nella tavola 3Qc, individuati in cartografia come edifici recenti, valgono le disposizioni previste al presente comma h).

Aumento di unità immobiliari. L'aumento di unità immobiliari è ammesso purchè la dimensione delle singole unità immobiliari ottenute con il frazionamento non sia inferiore a 65 mq di Sun se a destinazione residenziale, ad eccezione degli edifici residenziali con destinazione d'uso agricola, per i quali non è ammesso il frazionamento.

Per gli altri **edifici residenziali ma con destinazione d'uso non agricola**, sono ammessi gli interventi di cui all'art 9, anche tramite:

- l'intervento di sostituzione edilizia contestuale all'intervento di ampliamento
- demolizione e accorpamento di volumi nel resede regolarmente autorizzati ad eccezione degli edifici pertinenziali normati alla precedente lettera m)
- interventi pertinenziali
- ampliamento volumetrico di cui all'art 78 della LR 1/2005 da realizzarsi *una tantum* anche per fasi successive, e/o mediante il rialzamento degli edifici ad un piano o parti di essi ad un piano, nel limite di un'altezza di m. 7 o pari all'esistente se superiore limitatamente alle parti in ampliamento, fino ad un massimo di 110 mq complessivi di Sun per unità immobiliare; tale intervento nelle Aree boscate, nelle Aree agricole con coltivazioni e sistemazioni tradizionali, nelle Aree agricole di pregio paesaggistico e nelle Aree agricole di valenza ambientale e rispetto fluviale è subordinato alla stipula di convenzione o atto d'obbligo che stabilisca l'obbligo di occupazione, l'ottenimento e il

mantenimento della residenza per il nucleo familiare per un periodo di 10 anni dalla data di abitabilità dell'u.i. senza modifica della destinazione d'uso residenziale e senza frazionamento dell'u.i.

Per gli **edifici non residenziali e non utilizzati a fini agricoli** compresi depositi, rimessaggi e magazzini, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica. Il cambio di destinazione d'uso in residenziale è ammesso, anche tramite accorpamento degli edifici presenti nel resede nei limiti del dimensionamento definito al seguente articolo 47, purchè, nel caso di formazione di nuova unità immobiliare, la superficie dell'alloggio che si andrà a realizzare risulti non inferiore a 65 mq di Sun.

Gli interventi ammessi sono consentiti nel rispetto di una altezza massima di 7 m o pari all'esistente se superiore.

Per gli **edifici produttivi e/o piazzali e depositi** qualora esercitino attività incompatibili con la disciplina del Piano Strutturale, derivante dalla ricognizione contenuta nella tavola di Quadro conoscitivo 3Qc – *Ricognizione delle attività produttive esistenti* -, sono consentite, al fine di impedire processi di documentato degrado dei manufatti edilizi o per consentire interventi di adeguamento ai requisiti minimi inderogabili in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, oltre agli interventi di manutenzione, la ristrutturazione edilizia senza aumenti di Sul e senza frazionamenti delle unità immobiliari esistenti, qualora non si preveda il cambio di destinazione d'uso verso le attività ammesse nel territorio rurale. In caso di ristrutturazione edilizia, il progetto deve contenere le verifiche di qualità ambientale, con la descrizione dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, risparmio energetico e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve curare le sistemazioni esterne e gli spazi aperti, con eventuali alberature di mascheramento, e prevedere un numero di parcheggi adeguato per addetti e utenti.

Infine si devono prevedere opere di impermeabilizzazione e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, per gli spazi soggetti allo scolo di liquidi inquinanti.

Gli spazi destinati a depositi di varia natura piazzali e parcheggi devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Qualora si preveda il cambio di destinazione d'uso verso destinazioni compatibili con il paesaggio in cui è inserito l'edificio sono ammessi interventi, di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Il cambio di destinazione d'uso in residenziale è ammesso nei limiti del dimensionamento definito al seguente articolo 47, purchè non inferiori a 65 mq di Sun. Non sono ammessi incrementi di Sul.

Nel caso di progetti di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima ml 7;
- Rc minore o uguale all'esistente.

Inoltre il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica della volumetria ricostruita con il contesto rurale, da determinare evidenziando la coerenza con le invarianti strutturali indicate nella tavola 7 del Piano strutturale e delle relative Norme tecniche d'attuazione.

h) Edifici produttivi e/o piazzali e depositi

Descrizione. Sono gli edifici nei quali si svolgono attività produttive non collegate all'esercizio di attività agricole, compresi i piazzali per depositi di vario genere, che non presentano particolari elementi di incompatibilità ambientale e funzionale.

Interventi ammessi. Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica con eventuale accorpamento di superfici legittimate e presenti nel resede come definito al precedente punto 4). È ammesso il cambio di destinazione verso destinazioni compatibili nel rispetto dei commi successivi. Il cambio di destinazione in residenziale è ammesso subordinatamente all'impegno del proponente ad applicare i prezzi/canoni determinati dal Regolamento Comunale ai sensi degli artt. 122 e 123, L.R. 1/05.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizioni oltre il 50% dell'esistente e di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, il progetto deve contenere le verifiche di qualità ambientale, con la descrizione dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, risparmio energetico e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve curare le sistemazioni esterne e gli spazi aperti, con eventuali alberature di mascheramento, e prevedere un numero di parcheggi adeguato per addetti e utenti.

Infine si devono prevedere opere di impermeabilizzazione e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, per gli spazi soggetti allo scolo di liquidi inquinanti.

Gli spazi destinati a depositi di varia natura piazzali e parcheggi devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Destinazioni d'uso. Oltre alla destinazione produttiva esistente (attività artigianale o commerciale), sono ammesse attività commerciali limitate agli esercizi di vicinato, somministrazioni di alimenti e bevande, artigianali per la produzione di beni e di servizi e le funzioni connesse alle attività agricole.

Nel caso di progetti di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima ml 7 e Sul minore o uguale all'esistente;
- Rc minore o uguale all'esistente.

Inoltre il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica della volumetria ricostruita con il contesto rurale, da determinare evidenziando la coerenza con le invarianti strutturali indicate nella tavola 7 del Piano strutturale e delle relative Norme tecniche d'attuazione.

i) insediamenti produttivi incompatibili o con elementi di degrado soggetti ad ambiti di recupero urbanistico o di rigenerazione urbana

Descrizione. Sono gli edifici o gli insediamenti a carattere produttivo derivanti dalla ricognizione contenuta nella tavola di Quadro conoscitivo 3Qc – *Ricognizione delle attività produttive esistenti* - che presentano elementi di degrado o incompatibilità ambientale e/o funzionale in rapporto alla disciplina del Piano Strutturale. Sono perimetrati e numerati nella cartografia in scala 1/5000 come ambiti di recupero urbanistico o di rigenerazione urbana.

Interventi ammessi. Gli edifici produttivi incompatibili sono oggetto di specifica disciplina volta al recupero urbanistico e finalizzata alla conversione delle funzioni attuali verso funzioni ed assetti morfologici compatibili con il contesto in cui ricadono e in coerenza con le prescrizioni del Piano Strutturale. Tali interventi sono disciplinati nelle schede contenute nell'allegato Atlante dei progetti. Si attuano con piano di recupero nei casi indicati al precedente articolo 7 o con permesso di costruire convenzionato se il progetto planivolumetrico, allegato alla convenzione, rispetta le simulazioni planivolumetriche delle schede norma, con particolare riferimento alla localizzazione degli spazi pubblici ed alle tipologie edilizie.

Fino alla realizzazione degli interventi di recupero urbanistico, al fine di impedire processi di documentato degrado dei manufatti edilizi o per consentire interventi di adeguamento ai requisiti minimi inderogabili in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, sono unicamente consentite, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia senza aumenti di Sul, cambio di destinazione d'uso e senza frazionamenti delle unità immobiliari esistenti.

Articolo 20

I nuclei abitati nel territorio rurale

1) Descrizione. Nel territorio rurale sono presenti insediamenti storici ma soprattutto recenti che si sono formati in modo più o meno spontaneo in forma di aggregato caratterizzati dalla presenza di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche o di uso pubblico o dalla presenza di elementi di degrado da porre sotto controllo e riqualificare. Tali nuclei individuati come centralità insediative, che secondo l'indicazione toponomastica hanno assunto la denominazione: Pozzondonico, La Chiesina, La Chiusa, Vignone e il Mulino, sono stati perimetrati in cartografia in scala 1/5000 con apposita simbologia.

All'interno di tali nuclei sono previste nuove dotazioni di standard urbanistici e aree per servizi e attrezzature, funzionali agli insediamenti, oltre a piccoli lotti di completamento e ampliamento, nonché al potenziamento o ristrutturazione delle infrastrutture viarie esistenti.

2) Destinazioni d'uso e interventi ammessi. Sono quelli corrispondenti a ciascuna previsione indicata nella cartografia 1/5000 e nell'allegato Atlante dei progetti. Per i lotti liberi di completamento valgono le disposizioni di cui all'art 35 c.7 delle presenti norme. Le superfici fondiari riportate nell'Atlante dei progetti possono subire modifiche a seguito di specifici rilievi topografici senza che ciò comporti variazione alle quantità edificabili attribuite e nel rispetto degli spazi pubblici minimi previsti.

3) Interventi ammessi negli edifici esistenti. Sugli edifici esistenti individuati in cartografia con specifica simbologia sono ammessi gli interventi di cui al precedente articolo 19 in base alla loro classificazione tipologica.

Articolo 21

Fattibilità geologica degli interventi e disposizioni per le Aree Strategiche per gli interventi di prevenzione (ASIP)

Si richiamano e si confermano le varie disposizioni contenute nel Titolo II Capo I “*la tutela del territorio dal rischio geologico e dal rischio idraulico*” della normativa tecnica del Piano Strutturale, per tutte quelle attività che implicano un’azione di governo che va oltre la disciplina urbanistica e per le quali è necessario definire piani settoriali e progetti attuativi o esecutivi.

1) Fattibilità geologica degli interventi. Per la fattibilità delle opere in rapporto alla pericolosità dei terreni, dovranno essere rispettate le normative precisate nell'allegato alla Relazione sulle indagini geologiche per il Regolamento Urbanistico denominate “Norme Geologico Tecniche di Attuazione” che ne costituiscono parte integrante e sostanziale. I condizionamenti geologici e idraulici alle trasformazioni sono contenuti nella disciplina relativa alla fattibilità geomorfologica da colate detritiche e torrentizie, subsidenza, litotecnica, sismica ed idraulica, oltre alle disposizioni inerenti la vulnerabilità idrogeologica degli acquiferi e dell'invarianza idraulica.

1a) Opere per la gestione del rischio alluvioni. Qualora la realizzazione delle opere di cui all’art 8 c1 lett c) della LR 41/2018 (interventi di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree) comporti la necessità di eseguire opere di compenso di cui al medesimo articolo c2 lett b) sarà necessaria la stipula di un atto d’obbligo che regoli gli impegni assunti nella realizzazione dell’intervento.

2) Le aree strategiche per gli interventi di prevenzione.

2a) Definizione. Sono definite all’art. 10 del PAI e sono individuate nella cartografia in scala 1/5000, comprendono le casse esistenti come individuate nel Piano di Bacino Toscana Nord.

2b) Interventi ammessi. E’ ammessa la realizzazione di opere idrauliche finalizzate alla tutela del territorio dal rischio idraulico nel rispetto delle norme dei PAI vigenti.

Sono inoltre ammesse l’attività agricola ordinaria, gli interventi di recupero ambientale e di rinaturalizzazione anche per finalità legate al tempo libero, allo svago, all’osservazione naturalistica, comunque non in contrasto con le prescrizioni del PAI vigente, nonché le infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia definiti al precedente articolo 9, senza ampliamenti di Sul e volume, cambio di destinazione d’uso e frazionamenti delle unità immobiliari, fatta eccezione per gli interventi di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento ai requisiti minimi inderogabili in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro.

3) Aree soggette a progetto unitario di iniziativa pubblica e/o privata per la messa in sicurezza idraulica.

3a) Definizione. Sono le aree interessate dagli eventi alluvionali dell’ottobre 2013 e seguenti, individuate con specifica simbologia in cartografia in scala 1/2000.

3b) Attuazione degli interventi. All’interno del perimetro come individuato, è necessario rispettare le prescrizioni contenute all’art 7 bis delle Norme geologico tecniche d’Attuazione allegate al Regolamento urbanistico.

CAPITOLO II LE INFRASTRUTTURE E I SERVIZI ESISTENTI

Articolo 22

Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto

1) Definizione. Le infrastrutture e le fasce di rispetto sono le strade, i nodi stradali, le linee ferroviarie, le aree di rispetto, definite all'articolo 82 del Piano Strutturale ed individuate con apposita simbologia in cartografia.

2) Statuto. Il Piano Strutturale identifica l'autostrada A12, viale Apua, viale Roma, Via Unità d'Italia, la rete della viabilità storica a percorsi minori del territorio rurale e la linea ferroviaria, quali invarianti strutturali costituenti il "patrimonio collinare" e il "patrimonio costiero" di cui al comma 2 dell'articolo 20 e comma 2 dell'articolo 26 del PIT vigente. Per tali categorie di beni sono considerati i seguenti interventi:

- i) Grande direttrice nazionale (A12 Genova-Livorno),** interventi programmati nel Piano Regionale della Mobilità e logistica.
- j) Viabilità di connessione dei centri urbani della Versilia (viale Unità d'Italia),** completamento dell'asse intermedio della Versilia quale elemento strutturale per il riordino della rete infrastrutturale sovracomunale e l'offerta di un adeguato livello di prestazione nel tratto esistente.
- k) Viabilità di connessione dei poli urbani comunali (Viale Apua; Viale a Mare),** mantenimento degli aspetti strutturali quali il tracciato e la giacitura e le visuali panoramiche, salvaguardandone la funzione di elemento che escluda il traffico a lunga percorrenza. Per quanto riguarda il viale litoraneo dovrà essere preservato il valore identitario e la sua integrità percettiva, valorizzando il sistema dei beni storico-architettonici di eccellenza in linea con quanto definito negli obiettivi di qualità contenuti nella sezione 3 delle schede dei paesaggi di cui all'Allegato A - elaborato 4 del PIT vigente.
- l) Linea ferroviaria litoranea,** interventi previsti dal Piano Regionale della Mobilità e quelli funzionali alla realizzazione di un sistema integrato su ferro di area vasta Pi-Li-Lu-MS (metropolitana di superficie).
- m) Rete della viabilità storica e percorsi minori del territorio rurale,** mantenimento degli aspetti strutturali quali il tracciato, la giacitura, le sistemazioni e le relative opere d'arte e, se non sussistono particolari esigenze, le caratteristiche dimensionali essenziali, al fine di garantirne il miglioramento della percorribilità e accessibilità. In particolare devono essere salvaguardate le visuali panoramiche in linea con quanto definito negli obiettivi di qualità contenuti nella sezione 3 delle schede dei paesaggi di cui all'Allegato A - elaborato 4 del PIT vigente.

3) Gerarchia della rete. L'obiettivo primario di migliorare l'esistente si ha nell'aumentare l'effetto di rete organica, assecondando la seguente gerarchia funzionale e le relative indicazioni operative:

- **Grande direttrice nazionale (A12 Genova-Livorno),** strada di tipo "A" come definita dal Codice della strada: le fasce di rispetto della viabilità primaria o autostradale devono essere di larghezza minima di 40 m all'interno dei centri abitati, 60 m esternamente ai centri abitati.
- **Direttrice primaria di interesse regionale (SS1 Aurelia),** strada di tipo "C" come definita dal Codice della strada: le fasce di rispetto della viabilità ordinaria devono essere di larghezza minima di 30 m fuori dai centri abitati, mentre all'interno dei centri abitati non è prescritta alcuna fascia di rispetto;
- **Viabilità di interesse sovracomunale (Sarzanese – Valdera; provinciale di Vallecchia)** strada di tipo "C" come definita dal Codice della strada: le fasce di rispetto della viabilità ordinaria devono essere di larghezza minima di 30 m fuori dai centri abitati, mentre all'interno dei centri abitati non è prescritta alcuna fascia di rispetto;
- **Viabilità di connessione dei centri urbani della Versilia (Viale Unità d'Italia)** strada di tipo "F" come definita dal Codice della strada: le fasce di rispetto della viabilità ordinaria devono essere di larghezza minima di 30 m fuori dai centri abitati, mentre all'interno dei centri abitati non è prescritta alcuna fascia di rispetto. All'interno di dette fasce di rispetto è vietata la collocazione di cartellonistica ed insegne pubblicitarie, depositi a cielo aperto di vario materiale, sono escluse da questo divieto le zone specificamente predisposte per tali usi all'interno di zone per insediamenti industriali, artigianali e commerciali. E' altresì vietato incrementare il numero degli innesti (viabilità laterali e passi carrai), mettendo in atto azioni finalizzate alla riduzione di quelli esistenti mediante

la realizzazione di viabilità di servizio di arroccamento laterale che svolga la funzione di distribuzione capillare. Gli incroci dovranno rispettare per ubicazione e numero quelli evidenziati come snodi o rotatorie nella cartografia di riferimento a tale Sistema funzionale.

- **Viabilità di connessione dei poli urbani comunali (Viale Apua; Viale a Mare; Via Vecchia di Tonfano; Via della Sipe)** strada di tipo “F” come definita dal Codice della strada: le fasce di rispetto della viabilità ordinaria devono essere di larghezza minima di 20 m fuori dai centri abitati, mentre all’interno dei centri abitati non è prescritta alcuna fascia di rispetto. Devono essere mantenuti gli aspetti strutturali quali la giacitura e, ove possibile, le caratteristiche dimensionali essenziali, tutti gli elementi e i manufatti di corredo. Gli interventi ammessi sono finalizzati a progetti di promozione turistico-ambientale per la formazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici con l’uso di elementi di arredo consoni allo stato dei luoghi e delle pavimentazioni tipiche.
- **Viabilità di connessione tra via Unità d’Italia e la SP per Vallecchia (via Pisanica)** strada di tipo “F” come definita dal Codice della strada: le fasce di rispetto della viabilità ordinaria devono essere di larghezza minima di 20 m fuori dai centri abitati, mentre all’interno dei centri abitati non è prescritta alcuna fascia di rispetto. Oggetto di adeguamento e ristrutturazione del tracciato esistente con adeguamenti delle intersezioni e svincoli con la viabilità di interesse sovracomunale, in conformità alla disciplina definita al successivo articolo 44, nonché in coerenza agli obiettivi dello Schema direttore dell’asse di via Pisanica e della Porta nord della Versiliana, così come disciplinato dal successivo articolo 42.
- **Rete ferroviaria litoranea:** è costituita dalla linea ferroviaria Genova-Livorno con le relative aree di pertinenza ed i punti di intersezione a raso (passaggi al livello) ed a livello sfalsato (sovrappassi e sottopassi) con le infrastrutture del sistema viario. La Stazione ferroviaria è oggetto di previsioni che ne incrementino le funzioni con attività commerciali, di ristoro e servizi vari alla persona, sulla base di un progetto attuativo, come indicato al precedente articolo 7.
La distanza minima dal linea ferroviaria è fissata in metri 30 più vicina rotaia di una strada ferrata, comunque secondo quanto stabilito dal D.P.R. 11.7.1980, n.753)
- **Rete della viabilità storica a percorsi minori del territorio rurale,** strada di tipo “F” come definita dal Codice della strada: le fasce di rispetto della viabilità ordinaria comunale devono essere di larghezza minima di 20 m, ridotti a 10 m per strade vicinali, fuori dai centri abitati, mentre all’interno dei centri abitati non è prescritta alcuna fascia di rispetto. Comprende la rete viaria costituita dai tracciati viari fondativi, strade vicinali, poderali e interpoderali. Ad essa sono assimilati tutti gli elementi e i manufatti di corredo come cigli erbosi, banchine laterali, fossi, canalette di scolo, acquidotti, i muri di delimitazione, di contenimento e protezione, i ponti, le alberature e le siepi poste ai lati del tracciato. L’obbiettivo generale è il recupero della trama viaria storica, disponendo che siano mantenuti gli aspetti strutturali quali la giacitura e, ove possibile, le caratteristiche dimensionali essenziali, tutti gli elementi e i manufatti di corredo. Sono previste: azioni di manutenzione con uso di tecniche tradizionali e materiali originali o comunque ad essi compatibili con gli obiettivi di tutela delle caratteristiche essenziali; progetti di promozione turistico-ambientale per la formazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici con l’uso di elementi di arredo o delle pavimentazioni tipiche.
- **Percorsi pedonali e ciclabili esistenti.** Sono individuati in cartografia in scala 1/5000 e 1/2000 i percorsi pedonali e ciclabili esistenti per il pubblico passaggio, con l’obiettivo di determinare una mobilità alternativa all’auto. Qualora i percorsi esistenti non siano ad uso pubblico, il Comune potrà istituire una servitù in accordo con i proprietari mediante apposita convenzione. Concorrono alla formazione della rete cicloturistica e dei percorsi-ciclopedonali definiti al successivo articolo 45.
- **Strade piazze e percorsi urbani.** Nelle cartografie in scala 1/2.000 e 1/5000 sono indicate in bianco le strade, le piazze, gli slarghi, gli accessi ad aree pubbliche e private. Tale indicazione è relativa ad una funzione in essere e non ad uno stato di proprietà pubblica o privata.
Per la viabilità pubblica o di uso pubblico, la fascia di rispetto è quella riferita alla relativa classificazione del codice della strada per tratti esterni al perimetro dei centri abitati, mentre all’interno dei centri abitati non è prescritta alcuna fascia di rispetto.

4) Prescrizioni per la viabilità storica e le strade bianche. La viabilità minore storica è la base per l’organizzazione di una rete cicloturistica comunale e di un circuito di itinerari guidati per la conoscenza delle emergenze storico-ambientali, come indicato nel successivo articolo 45.

I tracciati storici, individuati in cartografia in giallo nella cartografia in scala 1/2000 e 1/5000, devono essere valorizzati, senza la modifica delle dimensioni o variazioni significative del tracciato, fatto salvo per gli interventi di messa in sicurezza ai sensi della normativa in materia.

L’allargamento eventuale delle sezioni stradali dovrà essere limitato e proporzionato all’esistente per il migliore inserimento paesaggistico. Le viabilità storiche sono arricchite dalle architetture e dai manufatti

minori (banchine laterali, cigli erbosi o modellati a secco, fossi, canalette di scolo, muretti di delimitazione e protezione, muri di sostegno, gradoni e scalini in pietra) che devono essere riconosciuti, tutelati e recuperati. Non è ammessa la chiusura e l'interdizione al pubblico accesso di percorsi storici e sentieri, anche se ricadenti in aree di proprietà privata.

Non è ammessa l'asfaltatura delle strade bianche esistenti. È consentita la modifica del manto di copertura delle strade bianche esistenti per i tratti con pendenza media superiore al 10% o in tratti antistanti le abitazioni. In tali casi all'asfaltatura saranno preferite tecniche che assicurano la permeabilità del terreno (tessuto non tessuto e similari).

5) Fasce di rispetto. In ogni caso le fasce di rispetto stradale riproducono le distanze di legge vigenti e costituiscono comunque limite di inedificabilità. Nelle fasce di rispetto si possono realizzare viabilità di servizio o di accesso ai lotti, parcheggi pubblici, percorsi ciclabili. Vi sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'uso agricolo, pur rimanendo inedificabili.

Non sono previste fasce di rispetto dentro al perimetro dei centri abitati definito ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, ad eccezione delle strade di tipo A e D.

Per gli **edifici esistenti** all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di cui al precedente articolo 9 in base alla loro classificazione tipologica. Per gli ampliamenti volumetrici e le addizioni funzionali di edifici esistenti posti all'esterno del centro abitato le fasce di rispetto sono quelle imposte dal codice della strada a seconda della loro tipologia.

6) Strade di progetto. L'indicazione grafica delle strade di progetto, che si connettono alla viabilità esistente, degli allargamenti stradali, delle rotonde, in rosso in cartografia, hanno valore di massima. Esse saranno precisate nell'ambito dei Piani di settore (Piano del traffico e dei parcheggi) o dei Piani Attuativi o della progettazione esecutiva dell'opera come indicato nel successivo articolo 45 e i tracciati delle infrastrutture indicati nelle tavole grafiche possono essere sempre modificati, all'interno di un corridoio infrastrutturale di ml. 5 per lato, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico. Nel corridoio infrastrutturale è vietata ogni edificabilità fatto salvo quanto previsto all'interno delle pertinenze stradali di cui all'art. 24 del Codice della strada.

7) Fasce di pertinenza. Sono le fasce di pertinenza di cui all'art. 83 del Piano Strutturale, assimilabili alle pertinenze delle strade previste dall'art. 24 del Codice della strada, hanno larghezza minima di 20 m per l'asse autostradale, 15 m per la viabilità statale e provinciale, 12 per la viabilità di scorrimento a prevalente interesse comunale e di quartiere e 5 per le strade locali extraurbane.

Articolo 23

Verde attrezzato e per il tempo libero

1) Definizione. Sono le aree attrezzate a verde per il gioco lo sport e tempo libero, per attrezzature sportive e per il tempo libero. Sono le aree indicate con la lettera c) dal D.M. 1444/1968 e il verde di corredo a carattere comunale e le aree a verde di connettività urbana, come meglio definite dall'art. 13 del DPGR n. 2/R/2007, finalizzate a realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde; sono opere di urbanizzazione primaria o secondaria qualora siano attrezzate come specificato nei successivi commi.

2) Interventi ammessi. Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e in generale attrezzature e impianti per l'arredo urbano e la costruzione di attrezzature, chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari di sistemazione, nei quali si stabiliscono anche le attività ammesse nei chioschi in conformità al piano e regolamento del commercio su aree pubbliche.

Le aree attrezzate per attività sportive, ricreative e per il tempo libero saranno regolate da progetti d'insieme nei quali si prevedono le aree di parcheggio alberate, per almeno il 10% dell'area totale, le aree di gioco vero e proprio e le costruzioni accessorie strettamente indispensabili come spogliatoi, servizi igienici, gradonate e locali per attività ricreative e associative, la somministrazione di alimenti e bevande, secondo un indice Ut di 0,02 mq/mq, altezza massima 4 m.

3) Attuazione degli interventi. I progetti, se non estesi a tutta l'area di previsione, sono subordinati all'approvazione da parte della Giunta Comunale di uno schema planivolumetrico unitario che garantisca l'organicità e l'equilibrio degli spazi in cui si prevedono gli interventi.

È ammessa la realizzazione con interventi privati, mediante la stipula di una convenzione per la gestione degli impianti nell'interesse comune.

Per gli edifici esistenti con destinazioni d'uso diversa da quelle ammesse sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul o Volume.

Articolo 24

Aree per impianti sportivi

1) Definizione. Sono le aree pubbliche, di uso pubblico o private, per le attività sportive, quali campi sportivi per le varie discipline, piscine, palestre, campi da tennis ecc. e altre strutture connesse. Nel caso di proprietà pubblica dei suoli, o di aree oggetto di convenzionamento con il Comune, rientrano fra le aree indicate con la lettera c) dal D.M. 1444/1968 e sono opere di urbanizzazione secondaria.

2) Interventi ammessi. Sono regolate da progetti unitari intesi come progetti piani volumetrici d'insieme finalizzati alla verifica della compatibilità degli interventi rispetto all'intera area di previsione. Il progetto dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore al 20% dell'area totale per sistemazioni a verde con alberature e parcheggio. E' consentita la realizzazione di edifici di servizio, nel rispetto di un Rc del 20% e con un indice Ut di 0,05 mq/mq.. Inoltre in tali aree, con funzione di servizio per gli utenti e complementari rispetto a quelle sportive, sono ammesse attività e locali commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, di servizi alla persona, para-sanitarie, nel rispetto dei parametri precedenti. Gli impianti sportivi possono essere coperti con strutture pressostatiche temporanee. Qualora tali strutture siano permanenti di norma non potrà essere coperta più del 50% dell'area totale.

Negli impianti esistenti sono ammessi ampliamenti della superficie coperta per adeguamenti funzionali nel rispetto dei parametri sopra menzionati: R.C. e indice. Se inseriti nell'Atlante dei Progetti potranno essere effettuati a stralci funzionali con gli stessi parametri sopra citati.

Per gli edifici esistenti ricadenti in tali aree, funzionalmente legati all'attività in essere, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia in base alla classificazione di valore individuata. Le destinazioni d'uso ammesse, oltre quanto precedentemente previsto comprendono utilizzi per foresterie e centri ristoro.

3) Attuazione degli interventi. Sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione o da Enti o privati convenzionati con il Comune. La durata della concessione è determinata dal Comune, in relazione al tipo degli impianti, al programma economico del concessionario e ai tempi dell'ammortamento finanziario. Il concessionario costruisce gli impianti a proprie spese, in base al progetto redatto secondo le indicazioni comunali, finalizzate anche alla realizzazione delle necessarie opere infrastrutturali, allo scopo di garantire un'adeguata accessibilità ed il collegamento con le opere di urbanizzazione esistenti; il privato assume la gestione del servizio e la esercita per il periodo stabilito dalla convenzione che prevede anche il controllo pubblico del servizio; qualora l'intervento sia relativo ad una superficie territoriale superiore a 10.000 mq la realizzazione è subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa privata.

Per gli edifici esistenti con destinazioni d'uso diversa da quelle ammesse sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul o Volume.

Articolo 25

Aree per attrezzature di interesse comune, pubbliche e di uso pubblico

1) Definizione. Sono le aree indicate con la lettera b) dal D.M. 1444/1968, destinate alle attrezzature amministrative, religiose e sociali, culturali, circoli associativi, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, foresterie e ristoro, collegate alle attività precedenti.

2) Interventi ammessi. Sono regolate da progetti unitari intesi come progetti planivolumetrici d'insieme finalizzati alla verifica della compatibilità degli interventi rispetto all'intera area di previsione. Il progetto dovrà riservare uno spazio complessivo per sistemazioni a verde con alberature e parcheggio, pertinenziale e di uso pubblico, non inferiore al 20% dell'area totale, e comunque commisurate alle funzioni da svolgere. E' consentita la realizzazione di edifici nel rispetto di un Rc del 35%, altezza massima 7 m o comunque commisurata all'entità del progetto. Inoltre in tali aree, con funzione di servizio per gli utenti e complementari, sono ammesse attività e locali commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, di servizi alla persona, para-sanitarie, per attività legato al tempo libero, allo svago, allo sport nel rispetto dei parametri precedenti. Nei terreni di proprietà pubblica possono essere consentite opere avente fine sociale. Per gli edifici esistenti, se di interesse storico e ambientale, le indicazioni di intervento sono specificate nelle

cartografie, altrimenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione, eseguiti anche con contestuale ampliamento ottenuto nel rispetto dei parametri stabiliti per i nuovi interventi.

3) Attuazione degli interventi. I progetti, se non estesi a tutta l'area di previsione sono subordinati all'approvazione da parte della Giunta Comunale di uno schema planivolumetrico unitario che garantisca l'organicità e l'equilibrio degli spazi in cui si prevedono gli interventi.

Sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione o da Enti o privati convenzionati con il Comune. La durata della concessione è determinata dal Comune, in relazione al tipo degli impianti, al programma economico del concessionario e ai tempi dell'ammortamento finanziario. Il concessionario costruisce gli impianti a proprie spese, in base al progetto redatto secondo le indicazioni comunali, finalizzate anche alla realizzazione delle necessarie opere infrastrutturali, allo scopo di garantire un'adeguata accessibilità ed il collegamento con le oo. urb. esistenti; il privato assume la gestione del servizio e la esercita per il periodo stabilito dalla convenzione che prevede anche il controllo pubblico del servizio.

Per gli edifici esistenti con destinazioni d'uso diversa da quelle ammesse sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul o Volume.

Articolo 26

Aree destinate all'istruzione

1) Definizione. Sono le aree destinate agli asili nido, alle scuole dell'infanzia, alle primarie (elementari), alle secondarie di primo grado o secondo grado (scuole medie/scuole superiori) e corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) del D.M. 1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.

2) Interventi ammessi. I progetti edilizi dei nuovi edifici scolastici, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, dovranno curare i caratteri architettonici e l'inserimento paesaggistico ed ambientale.

Gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici potranno essere riutilizzati con altre destinazioni, da definire con progetto esecutivo comunale, previa verifica, all'interno dell'UTOE in cui ricadono, degli standards urbanistici previsti per legge. In prossimità degli accessi alle aree scolastiche dovranno di norma essere previste apposite aree attrezzate, organizzate come zona di attesa, con panchine e strutture per il gioco. I progetti di ristrutturazione e di sistemazione delle aree verdi scolastiche devono essere orientati alle attività ricreative dei bambini e a quelle didattiche, soprattutto per quanto riguarda l'educazione ambientale.

Per gli edifici esistenti con destinazioni d'uso diversa da quelle ammesse sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul o Volume.

Articolo 27

Parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico

1) Definizione. I parcheggi pubblici sono le aree definite con la lettera d) dal D.M. 1444/1968. Sono individuati nelle cartografie in scala 1/5000 e 1/2000 e in quest'ultime dimensionati.

I parcheggi privati sono le aree a corredo dei fabbricati con tale vincolo di destinazione.

2) Interventi ammessi. Nelle aree superiori a 300 mq si dovranno prevedere sistemazioni a verde con alberature e aiuole, aree ombreggiate che garantiscano una varietà e riconoscibilità dei luoghi, da localizzare anche sui confini con gli insediamenti residenziali, ma non in fasce di rispetto e assicurino la permeabilità dei suoli nel rispetto delle direttive contenute nel Piano d'Indirizzo Territoriale (P.I.T.) e dell'art. 17 del DPGR n. 2/R/2007. Le alberature di alto fusto devono essere almeno una ogni 100 metri quadri di parcheggio.

3) Parcheggi privati. Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni, anche se non specificatamente individuati in cartografia, dovranno essere di superficie non inferiore a mq 1 per ogni 10 metri cubi di volume edificato e comunque almeno un posto auto per unità abitativa ad eccezione delle zone A del DM 1444/1968. Per posto auto si considerano mq 25 comprensivi degli spazi di manovra.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di garage esistenti qualora non siano rispettati i precedenti parametri o non sia possibile reperire spazi equivalenti per parcheggi legati alle singole unità immobiliari.

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, gli spazi liberi dovranno essere prioritariamente destinati alla realizzazione di parcheggi privati fino al raggiungimento di tale dotazione.

I parcheggi privati nelle aree di pertinenza dei fabbricati non potranno occupare più del 60% delle aree scoperte, per garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde.

Gli spazi da destinare a parcheggio per le attività commerciali sono indicati nel precedente articolo 4 punto 3).

I parcheggi degli esercizi commerciali che superano i 1.500 metri quadri di superficie di vendita, si devono adeguare alle caratteristiche indicate all'articolo 31 del Regolamento 15/R DPGR 1/4/2009.

Articolo 28 Campeggi

1) Definizione. Sono le attrezzature ricettive a gestione unitaria regolate dalle norme regionali vigenti.

2) Interventi ammessi. Nei campeggi si dovranno prevedere sistemazioni a verde con alberature e aiuole, aree ombreggiate che garantiscano un'opportuna varietà vegetazionale e un adeguato inserimento paesaggistico ambientale. Sono consentite attrezzature complementari di servizio per il ristoro, la somministrazione alimenti e bevande e altri servizi accessori, nei limiti del 10% del rapporto di copertura, altezza massima 4 m. L'installazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo è consentita nei limiti delle normative vigenti in materia.

Articolo 29 Aree per impianti tecnologici

1) Definizione. Sono le aree indicate con la lettera F) dal D.M. 1444/1968, destinate ad attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale, impianti di depurazione e smaltimento, pozzi e acquedotti comunali e le relative aree di rispetto.

2) Interventi ammessi. L'edificazione è regolata dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature e dalle esigenze tecniche, pur con riguardo dei valori ambientali presenti. Ulteriori precisazioni ed eventuali modifiche possono essere decise dal Comune, in sede di approvazione dei progetti esecutivi. È ammessa la realizzazione e la gestione delle attrezzature da parte di Enti o privati dopo stipula di convenzione approvata dal Comune.

Articolo 30 Aree per impianti di distribuzione di carburante

1) Definizione. Sono le aree nelle quali sono installati gli impianti e si svolge l'attività di distribuzione di carburante con i servizi collegati. Sono individuati in cartografia e confermati nella loro localizzazione in quanto non ricadenti nella fattispecie di incompatibilità assoluta ai sensi delle normativa vigenti in materia.

2) Interventi ammessi. Sono ammessi interventi per il completamento delle strutture con destinazione commerciale, di ristoro, espositive e di servizio per i veicoli. I progetti edilizi in queste aree dovranno considerare, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e arredo urbano.

3) Attività esistenti. I distributori di carburante confermati nella loro localizzazione e non ricadenti nella fattispecie di incompatibilità assoluta ai sensi delle normativa vigenti in materia, potranno essere dotati, qualora sprovvisti, di servizi igienici ed eventuali altri locali di ristoro e/o servizio agli autoveicoli, per una superficie lorda compresa tra 25 e 150 mq, e altezza massima non superiore a m. 3,50 escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza di m. 5. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri e condizioni indicate per le nuove attività.

In caso di ristrutturazione di distributori esistenti, le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature che costituiscono l'impianto, ivi compresi i macchinari per il lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini. Non dovrà essere ridotto il distacco dagli edifici esistenti nelle aree confinanti, qualora non sia rispettato il distacco minimo di almeno m. 10. I sostegni per l'installazione di pensilina a sbalzo e l'oggetto della pensilina stessa, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'oggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione verticale di m. 1,5 il ciglio interno

dell'autostrada spartitraffico delimitante il piazzale.

Una volta terminata l'attività tali aree sono equiparate alle fasce di rispetto e di pertinenza stradale previste dal codice della strada.

4) Nuove attività. In tutte le zone del territorio comunale è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante ad eccezione delle aree sottoposte a vincoli paesaggistici, ambientali ovvero monumentali o comprese nelle zone assimilate alle zone omogenee A del D.M. 1444/68.

Nuovi distributori di carburante possono essere inoltre collocati nelle fasce di rispetto stradale indicate all'art. 19 delle presenti norme per le strade di tipo "A" e "C", con esclusione delle pertinenze di immobili in aree residenziali.

Devono essere dotati di servizi igienici pubblici, locali di servizio per i veicoli e i conducenti. L'attività commerciale relativa a funzioni accessorie dell'impianto non può superare il 50% della Sul complessiva, mentre la Sul complessiva non deve essere superiore a mq 150, con una altezza massima di m. 4, escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza di m. 5.

La superficie interessata complessivamente dall'intervento non potrà superare in nessun caso mq 5.000 e dovrà rispettare il rapporto di copertura massimo del 25%, da computarsi comprendendo anche impianti tecnici e pensiline.

I nuovi impianti o l'ampliamento di quelli esistenti se dotati di distribuzione di gas naturale dovranno rispettare, da questi, le distanze minime previste dal DM 08.06.1993; tali distanze dovranno essere osservate anche nei confronti del perimetro delle aree di nuovo impianto.

Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli, nonché l'adeguato scarico e riconversione delle acque, con il controllo della qualità ambientale.

Articolo 31

Aree cimiteriali e relativo vincolo di rispetto

1) Definizione. Comprendono le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento o al nuovo impianto. Le relative fasce di rispetto di 200 mt sono regolate dalla normativa vigente (articolo 338 del R.D. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni), all'interno delle quali è comunque vietata la realizzazione di nuovi edifici.

2) Interventi ammessi. Negli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi fino alla sostituzione edilizia con ampliamenti nella percentuale massima del 10% della Sul e i cambi di destinazione d'uso ammessi nella zona di previsione. Sono ammessi inoltre gli interventi pertinenziali definiti al precedente art.9.

All'interno delle fasce di rispetto compresa tra 200 mt e 50 mt, di cui alle Delibere di Consiglio Comunale n. 35, 36, 37 e 38 del 1.07.2003 per i cimiteri di Strettoia, Capezzano Monte, Querceta e Pietrasanta, e Decreto n°30/1963 per il cimitero di Vallecchia, sono consentiti interventi di opere pubbliche o interventi pubblici previsti dal piano urbanistico, nonché la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici, serre e manufatti previsti dal piano e regolamento del commercio su aree pubbliche.

CAPITOLO III

I TESSUTI URBANI ED URBANIZZATI

Articolo 32

LA CITTÀ STORICA DI PIETRASANTA (zone A)

1) Definizione. Sono le parti di territorio interessate dal primo impianto urbano, individuate nella cartografia in scala 1/1.000. Inoltre sono considerate le prime espansioni post-leopoldine, individuate nella cartografia in scala 1/2.000 con un apposito perimetro.

La città di primo impianto è assimilata alle zone A del D.M 1444/1968; nelle prime espansioni sono assimilate alle zone A le parti individuate specificatamente con gli appositi colori rosso e rosa.

Per le aree di recente edificazione indicate nella cartografia in scala 1/2000 con apposito colore, valgono gli interventi previsti al successivo articolo 35.

2) Il rapporto con il paesaggio. La conservazione è estesa all'intorno territoriale adiacente per la salvaguardia dell'integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche offerte.

In particolare devono essere conservate:

- le visuali che mostrano il disegno esatto e articolato di Pietrasanta inserita tra il piano e il monte;
- i cannocchiali prospettici che evidenziano la struttura urbanistica di città medievale fondata con uno schema geometrico e il rapporto con il territorio circostante;
- le vedute angolari che evidenziano la relazione fra la città di Pietrasanta e gli insediamenti di Capezzano e Capriglia.

3) Obiettivi generali degli interventi. Sono obiettivi generali da perseguire tramite l'azione di governo, i progetti e la loro realizzazione:

- il restauro, il ripristino, la riqualificazione dell'ambiente urbano costruito e degli spazi aperti che lo completano, nonché il ridisegno della struttura urbana ed edilizia alterata;
- il rilancio residenziale della città e della qualità della vita dei cittadini, in quanto fattori che hanno determinato l'unicità dello scenario fisico;
- il rilancio delle attività economiche con l'incentivo per attività artigianali e artistiche, in rapporto con le scuole, per attività turistiche e ricettive, da programmare nel rispetto di un equilibrato rapporto con le esigenze dei residenti.
- la conservazione delle strutture fisiche nelle quali si riconosce l'identità della comunità, sia per il loro valore culturale e paesaggistico che per attrarre visitatori che rappresentano una risorsa economica. Ma è altrettanto necessaria la presenza dei cittadini che lo rendono unico e delle attività che lo completano. La città storica e i borghi storici, considerati nell'articolo successivo, devono attrarre e devono essere intesi come un unico monumento dove alla contemplazione si associa, con pari valore, la vita di quella parte di cittadini che li abitano. Devono quindi rappresentare la comunità che li possiede e devono essere vitali, altrimenti si trasformano in uno scenario vuoto e replicabile.

4) Strategia per l'attuazione degli interventi. Per attuare gli obiettivi precedenti l'amministrazione potrà concentrare, in uno specifico Ufficio per il recupero della città e dei borghi storici, le attività necessarie per coordinare i progetti per gli edifici e quelli per gli spazi pubblici e per organizzare la loro gestione, con un metodo d'intervento basato sulla conoscenza documentata delle permanenze e delle trasformazioni e delle tecniche costruttive.

L'ufficio supporta l'amministrazione anche nella realizzazione di un processo di cooperazione volontaria fra diversi soggetti pubblici e privati per definire progetti e azioni condivise in grado di produrre impegni operativi di ciascuno in tempi determinati.

5) Azioni d'intervento per la manutenzione e la valorizzazione della città storica di Pietrasanta.

L'ufficio indicato al punto precedente cura la valorizzazione della città storica di Pietrasanta attraverso la realizzazione di progetti attuati tramite piani di recupero, permessi convenzionati o progetti esecutivi e possono essere realizzati da soggetti pubblici, misti (pubblico/privato) o privati. I progetti individuati in cartografia in scala 1/1000, tav 5.1P, dalle sigle M1, M2, M3 e dai perimetri delle aree soggette a ristrutturazione urbanistica come definiti nella medesima tavola in scala 1/1000, sono:

- **Le mura e la collina interna.** Il progetto mira a conservare la forza strutturale e figurativa delle mura con la manutenzione delle aree collinari e una parziale liberazione dell'antica fascia verde che separava il circuito murario dalla viabilità, restituendo completa riconoscibilità alla città murata stessa.

Si compone dei seguenti programmi e indirizzi per gli interventi:

a) Il parco/museo archeologico. La manutenzione dell'area collinare esterna alle mura con la successione degli spazi dalla Rocca di Sala, articolati su vari livelli, con la tutela e il ripristino dei percorsi nel verde, dei muri a secco e dei terrazzamenti, delle porzioni olivate, vitate e alberate. L'obiettivo è la formazione di una sorta di parco/museo archeologico e che evidenzia le strutture murarie, gli elementi di valore storico-documentale e culturale, ricostruzioni, descrizioni storiche, selciature, le antiche funzioni e quelle attuali. Assume come centralità il *Museo Archeologico Versiliese Bruno Antonucci* di Palazzo Moroni che raccoglie reperti che documentano le diverse culture che si sono succedute su questo territorio dalla preistoria fino all'età medievale.

In attesa della definizione puntuale del progetto sono vietate, compresi negli edifici che vi insistono, tutte quelle opere di trasformazione in contrasto con tali obiettivi (Collegare con Palazzo Moroni).

b) Il restauro del sistema difensivo e degli spazi pubblici circostanti. Sulla base della documentazione storica si progetta il restauro dei manufatti del sistema difensivo, il ripristino di porzioni murarie o la realizzazione di allestimenti archeologici lungo le antiche fondamenta, le pavimentazioni di spazi circostanti per qualificarne il significato urbanistico e le porzioni rimanenti.

La progettazione degli accessi alla città con apposite sistemazioni e pavimentazioni che qualificano gli ingressi dove erano le antiche porte a Lucca e a Massa, in modo da ripristinare il senso di entrata nella città murata. In particolare nell'ambito di Porta a Lucca, nel quadro della revisione delle aree scolastiche, il progetto si sviluppa con sistemazioni a terra e degli spazi aperti, ristrutturazione e nuova funzione degli edifici scolastici, per richiamare la presenza del monastero di Santa Chiara e valorizzare il tratto murario con il suo bastione. Nell'ambito della Porta a Massa si studia la sistemazione e l'integrazione del Prato, come rinnovato spazio verde esterno alle mura, salvaguardandone e qualificandone le funzioni di aggregazione sociale, commerciali, per lo svago e il tempo libero.

c) Il recupero della fascia lungo le mura. Avviene tramite la definizione di interventi di ristrutturazione urbanistica per porzioni, individuate nella cartografia 1/1.000 con apposito perimetro, occupate da immobili recenti impropri sia per funzioni che per caratteri morfologici. Gli interventi sono di demolizione e ricostruzione, a parità di superficie utile lorda esistente per un'altezza massima di ml 7, salvo diversa indicazione in cartografia, impostati secondo ambiti di intervento e ambiti di rispetto da lasciare inedificati, in modo da arrivare a configurazioni che consentano la visione delle mura stesse, l'accesso pubblico, la sistemazione a verde degli spazi circostanti. In attesa della definizione dei progetti, negli immobili compresi negli ambiti di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione straordinaria. Qualora tali ambiti siano già stati oggetto di precedenti interventi di recupero, per gli edifici esistenti ivi ricadenti, valgono le norme di cui al punto 8c) del presente articolo.

Per gli altri edifici presenti in questa fascia e per le proprietà che comprendono porzioni di mura, in accordo con i soggetti privati, sono incentivati gli interventi di manutenzione e valorizzazione delle mura e gli eventuali ripristini, sono favoriti gli interventi di sistemazione a verde delle aree circostanti e la formazione di cannocchiali che ne consentano la vista.

- **Gli spazi pubblici.** Per qualificare l'identità della città storica, articolandone la qualità in vari luoghi significativi, si redigono programmi operativi di restauro e di rinnovo, da inserire nei Piani (triennali, Programmi integrati di sviluppo sostenibile) per le opere pubbliche e le sistemazioni di strade e piazze. Nella tavola in scala 1/1.000 sono individuati indirizzi e prescrizioni per l'attuazione degli interventi.
- **La rigenerazione formale e funzionale.** I progetti si riferiscono a contesti esterni, integrati con la città murata, individuati come unità di recupero e di rigenerazione (vedi il successivo punto 8d), per i quali è necessario fornire le apposite prescrizioni, tese a recuperare ambiti degradati o singoli edifici con interventi di ristrutturazione urbanistica o ripristino morfologico che aiutino la lettura e la valorizzazione della struttura del contesto stesso.

6) Destinazioni d'uso. Le destinazioni ammesse sono prevalentemente residenziali, religiose e culturali, commerciali con esclusione di medie e grandi strutture di vendita, attività turistico-ricettive e di ristoro (bar, ristorante) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, direzionali e di servizio, (uffici, ambulatori, sociali e assistenziali, ricreative, di servizio alla persona), direzionali e artigianali di servizio. Limitatamente ai piani terra delle unità immobiliari prospicienti le seguenti strade: via Mazzini, via Garibaldi, via Padre Eugenio Barsanti, via StagioStagi, piazza Duomo, piazza Giordano Bruno, piazza Crispi non è consentito il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale.

Non sono ammesse le attività ritenute incompatibili ed individuate nel precedente art 13.

L'uso deve essere compatibile con la tipologia dell'edificio, come indicato nei punti successivi relativi agli interventi ammessi, con particolare attenzione per le fonderie artistiche e per gli edifici produttivi di primo impianto. In tali casi il cambio di destinazione d'uso è consentito se le attività risultano dismesse alla data di approvazione del Piano strutturale.

7) Unità edilizie d'intervento, Unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari. Unità edilizie. Il tessuto edificato della città storica è suddiviso in unità edilizie d'intervento, individuate nella cartografia in scala 1/1.000 e in parti di quella 1/2000, con un perimetro nero. Ad ognuna corrisponde la classificazione tipologica dell'edificio e l'eventuale individuazione degli spazi liberi collegati.

Non è ammesso l'accorpamento di unità edilizie contigue, in quanto rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato.

Unità immobiliari. Le unità edilizie d'intervento sono composte da una o più unità immobiliari.

Aumento delle unità immobiliari. Le unità immobiliari possono essere aumentate in coerenza con il processo e i caratteri tipologici, anche in relazione alle divisioni catastali storiche, da comprovare con documentazione storico-catastale.

Negli edifici recenti, privi di indicazione specifica di intervento, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso.

Nuove unità immobiliari. La dimensione minima delle nuove unità immobiliari ricavate da frazionamenti, se a destinazione residenziale, non può essere inferiore a mq. 45 di Sun. Per gli edifici classificati come Elencali superiori di cui al successivo punto 8a) la dimensione minima delle nuove unità immobiliari non può essere inferiore a 110 mq di Sun.

Interventi edilizi nelle unità d'intervento. Gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia d'intervento o su una o più parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie d'intervento, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità, oppure mediante un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (*per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini*), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

8) Interventi ammessi per tipologia edilizia. Gli interventi ammessi sono quelli riportati nel precedente articolo 9 delle norme e specificati nei punti successivi. Per gli edifici ai punti 8a) e 8b) gli interventi dovranno essere realizzati facendo uso dei materiali e delle tecnologie propri della tradizione costruttiva locale e coerenti alla tipologia di appartenenza, sempre con l'obiettivo di una loro storicizzazione.

In cartografia sono individuate le categorie di intervento per ogni edificio, tenendo conto della seguente classificazione:

8a) Elencali superiori: Edifici di interesse storico e architettonico.

Sono identificati in cartografia in rosso e con la lettera **R**.

Vi sono compresi i seguenti tipi edilizi:

- edifici specialistici religiosi: chiese, oratori, cappelle, fabbricati destinati a funzioni di culto religioso, alla residenza di ordini religiosi; rivestono interesse collettivo;
- edifici specialistici civili: destinati a funzioni civili quali palazzi per il governo, biblioteche, fortificazioni, torri, teatri, scuole; rivestono interesse collettivo;
- ville, palazzi: residenze dell'aristocrazia caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con le modalità previste dal Regolamento edilizio.

Destinazioni d'uso per tipi edilizi.

Edifici specialistici religiosi e specialistici civili: le destinazioni d'uso sono quelle originarie o per altri servizi e attività pubbliche o di uso collettivo: direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali e ricreative, musei, scuole e università, istituzioni pubbliche e servizi connessi quali foresterie e somministrazione di bevande e alimenti. La destinazione residenziale è ammessa per gli edifici nati con destinazione residenziale ma trasformati nel tempo.

È inoltre ammesso il cambio di destinazione d'uso, oltre che per le destinazioni in precedenza elencate, verso la destinazione residenziale per l'immobile "palazzina uffici ex cooperativa di consumo" oggetto del Piano per le alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi della L.R. 8/2012 ed identificato nelle tavole 4P e 5P con il numero "1".

Ville e Palazzi: è ammessa la destinazione residenziale originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi. In questo caso l'aumento di unità immobiliari è ammesso per alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto e adattabili senza forzature nel sistema distributivo, fra cui direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali) e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati), turistico-ricettivo, attività commerciali al solo piano terreno.

8b) Edifici di base e seriali. Edifici di interesse tipologico e ambientale

Vi sono compresi i seguenti tipi edilizi:

- edifici di base seriali: edifici modulari organizzati in schiere, con varianti dimensionali o per la posizione d'angolo o per fusione e aggregazione di più corpi di fabbrica;
- edifici ricadenti nell'area collinare di rilevante valore storico-paesaggistico interni alle mura
- edifici già rurali inseriti nel tessuto edilizio
- palazzetti:
- villini otto/novecenteschi che hanno completato il tessuto storico urbano.

Edifici di interesse tipologico. Sono individuati in cartografia in rosso e con il numero **1**, gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1 con le modalità previste dal Regolamento edilizio.

Edifici di interesse ambientale. Sono edifici di base di impianto storico e in parte trasformati, oppure edifici realizzati più recentemente, ma che completano il contesto storico/urbano in quanto inseriti nel sedime catastale storico. Sono individuati in cartografia in rosso e con il numero **2** gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1 e R2 con le modalità previste dal Regolamento edilizio.

L'intervento di ristrutturazione è volto a reintegrare l'organismo edilizio nel complesso edificato, con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia di appartenenza con interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale e all'assetto tipologico.

Per gli edifici in condizioni statiche precarie, definite da elaborati particolareggiati da allegare al progetto, sono ammessi interventi di restauro, nella definizione di ripristino indicata al precedente articolo 9 delle norme.

Nel caso che l'edificio presenti in facciata elementi decorativi, plastici o pittorici, questi devono essere mantenuti, per conservare forme di decoro urbano prescritte in epoche di maggiore attenzione al contesto costruito rispetto all'attuale.

Per alcuni di tali edifici, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito in relazione al tessuto circostante, e comunque previa elaborazione di uno specifico piano particolareggiato di iniziativa pubblica o attuativo ad iniziativa privata, è ammesso il rialzamento di un piano (altezza attuale più metri 3), sempre con l'obiettivo di una loro storicizzazione, con interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale e all'assetto tipologico. In questo caso è anche richiesta la ripulitura del lotto da manufatti precari e ingombranti gli spazi liberi.

La destinazione d'uso è la residenza, ma sono ammesse destinazioni direzionali e di servizio e turistico-ricettive. Il piano terra può essere adibito ad attività commerciali o artigianali di servizio.

8c) Aree o Edifici degradati o in contrasto ed edifici privi di indicazione specifica d'intervento: sono edifici con varia destinazione, spesso non più utilizzati, in condizioni di degrado, o in contrasto con i caratteri del tessuto edificato. Per tali edifici, identificati in cartografia con la sigla **RU**, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale, commerciale o per servizi alla residenza, a parità di superficie utile lorda esistente, nel rispetto delle altezze preesistenti o con un'altezza massima di mt 7.

Per **gli edifici privi di indicazioni specifiche d'intervento**, qualora classificati come tipi edilizi storici se riconducibili per caratteristiche agli edifici individuati come Elencali superiori, il massimo intervento ammesso è il restauro e risanamento conservativo; se riconducibili per caratteristiche agli edifici individuati come Edifici di base e seriali il massimo intervento ammesso è ristrutturazione edilizia di tipo R2. Per gli edifici non riconducibili alle classificazioni tipologiche suddette (considerabili edifici recenti su sedime storico) si applica la disciplina di cui all'articolo 9 delle presenti NTA.

Nel caso di demolizione e ricostruzione devono essere rispettate le distanze dagli edifici, come prescritte dalle presenti norme e deve essere mantenuta la quantità di spazio libero precedente.

Nel caso di destinazione commerciale è necessario garantire gli standard di parcheggio, nel rispetto del precedente articolo 4 punto 3).

8d) Unità di recupero e rigenerazione. Sono aree, perimetrare in cartografia e indicate con la sigla **UR**, nelle quali si è formato un insieme di edifici produttivi, dismessi e non, storici e recenti, fabbricati precari, residenze, tali da presentare elementi di degrado e di pregio che corrispondono alle definizioni e alle finalità indicate nel capo IV bis della L.R. 1/2005 (*Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate*). In queste aree gli interventi ammessi sono:

- per gli elencali superiori e gli edifici di base e seriali gli interventi indicati in cartografia e collegati alle definizioni tipologiche dei precedenti punti;
- per gli altri edifici interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, di ripristino tipologico, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica. Gli interventi si realizzano a parità di superficie utile lorda con un incremento del 10% che può essere raddoppiato nel caso di ricostruzioni con soluzioni che rispettino gli standard qualitativi definiti al precedente articolo 12 punti 1) e 4) (Obiettivi di qualità ambientale ed architettonica), innovazioni tecnologiche e risparmio energetico e l'altezza massima è di ml 7 o pari all'esistente se superiore.

Le aree sono soggette ad un progetto, esteso all'intera UR, che deve finisca analiticamente i caratteri del patrimonio edilizio esistente e gli elementi di degrado può proporre:

- il restauro e il ripristino di condizioni storicamente documentate mediante demolizioni e ricostruzioni secondo il metodo del ripristino tipologico, quando l'area è connotata da una prevalenza di edifici classificati quali elencali superiori e/o edifici di base e seriali;
- il mantenimento dell'impianto urbanistico, soprattutto quando costituito da corti e da spazi significativi intorno ai quali si sono realizzati i manufatti edilizi, con la sostituzione degli immobili degradati o non idonei ad accogliere le nuove funzioni e la cura degli spazi comuni e pubblici;
- la ristrutturazione urbanistica con il diradamento, la demolizione e l'accorpamento dei volumi e una disposizione planimetrica idonea alle nuove funzioni e a garantire gli spazi pubblici quando l'insediamento esistente sia connotato dalla prevalenza di edifici privi di valore storico testimoniale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, qualora comportino contestuale cambio di destinazione d'uso sono soggetti a Piano di recupero quando la SUL di progetto oggetto di mutamento della destinazione d'uso e comprensiva di eventuali ampliamenti ammessi, sia superiore a 500 mq; qualora quest'ultima sia inferiore a 500 mq sono soggetti alla presentazione di un titolo edilizio secondo quanto disposto dalla LR 65/2014.

In alternativa al permesso di costruire convenzionato è fatta salva la possibilità da parte dei soggetti attuatori di presentare istanza di Piano di recupero.

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, qualora detti interventi comportino contestuale cambio di destinazione d'uso, è necessario garantire il rispetto degli spazi pubblici minimi di cui al DM 1444/68 e dell'articolo 106 della normativa tecnico del Piano Strutturale (24mq per abitante), nonché il reperimento degli spazi a parcheggio pertinenziale previsti dalle norme in vigore e da specifiche discipline di settore.

Sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento nei casi e con le modalità previste dall'art. 7 c. 5) delle presenti norme.

Qualora la superficie da cedere per destinarsi a standard sia inferiore a 100mq, poiché l'interesse pubblico risulterebbe irrilevante, è fatta salva la possibilità da parte della Giunta Comunale di esprimersi in merito alla possibilità di monetizzazione per le aree riferite agli standard minimi di cui al dm 1444/68 nonché per la quota di standard in eccedenza prevista dall'art 106 del PS. In tal caso la mancata cessione delle aree è

sostituita dalla corresponsione di una somma equivalente al loro valore di esproprio, per la quota di standard in eccedenza è prevista anche la corresponsione del costo di realizzazione.

Nel caso che gli interventi unitari non si attuino, nei singoli immobili compresi in tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia R1, senza aumenti di superficie utile lorda, cambio di destinazione d'uso e frazionamenti delle unità immobiliare, salvo indicazioni più restrittive in cartografia.

Destinazioni d'uso. Per ciascuna UR, così come individuata e numerata nella cartografia in scala 1/2000 le destinazioni d'uso sono le seguenti:

- *UR 3 Via Martiri di San Anna*
Destinazioni d'uso: artigianale di servizio, direzionale, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, commerciale ad esclusione delle medie strutture di vendita.
- *UR 4 Via San Francesco*
Destinazioni d'uso: Turistico ricettivo, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, commerciale ad esclusione delle medie strutture di vendita, artigianale di servizio, residenziale.
Dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata (a recupero)
- *UR 5 Via Provinciale*
Destinazioni d'uso: Artigianale di servizio, direzionale, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, commerciale ad esclusione delle medie strutture di vendita, residenziale.
Dimensionamento: 5 alloggi edilizia privata (a recupero)
- *UR 6 Ferrovia-skate park*
Destinazioni d'uso: Artigianale di servizio, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, commerciale ad esclusione delle medie strutture di vendita, residenziale.
Dimensionamento: 4 alloggi edilizia privata (a recupero).
- *UR 7 Via Marconi*
Destinazioni d'uso: Artigianale di servizio, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, direzionale, commerciale ad esclusione delle medie strutture di vendita, residenziale.
Dimensionamento: 4 alloggi edilizia privata (a recupero).
- *UR 8 Ex Cooperativa*
Destinazioni d'uso: Artigianale di servizio, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, direzionale
- *UR 13 Via Tre Luci*
Destinazioni d'uso: Artigianale, direzionale, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, residenziale.
Dimensionamento: 3 alloggi edilizia privata (a recupero).
- *UR 25 via S. Francesco 2*
Destinazioni d'uso: commerciale con esclusione della media struttura di vendita, artigianale di servizio, direzionale, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, residenziale, turistico-ricettivo.
Dimensionamento: 5 alloggi edilizia privata (a recupero).
- *UR 27 via S. Maria*
Destinazioni d'uso: residenziale, commerciale, direzionale
Dimensionamento: 14 alloggi edilizia privata (a recupero).

9) Alberghi. Per gli alberghi esistenti, gli interventi ammessi sono quelli collegati alla categoria d'intervento attribuita in cartografia e indicati ai punti precedenti.

10) Manufatti pertinenziali privi di indicazioni specifiche d'intervento. Nell'ambito delle resedi degli edifici, per i manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento sono ammessi interventi sino alla demolizione e ricostruzione, a parità di superficie utile lorda e nel rispetto delle altezze preesistenti. Nel caso di demolizione e ricostruzione devono essere rispettate le distanze dagli edifici, come prescritte dalle presenti norme e deve essere mantenuta la quantità di spazio libero precedente.

11) Giardini storici, verde privato, corti. Le corti, il verde di pertinenza e i giardini storici sono parte integrante della tipologia e il loro mantenimento o il restauro deve essere programmato o progettato con l'edificio cui si riferisce, nel rispetto delle unità edilizie d'intervento definite in precedenza.

Tali spazi dovranno essere conservati e non sono edificabili, salvo i casi di tipologie che ammettono interventi di ristrutturazione urbanistica o ripristino, per raggiungere gli obiettivi del piano. Possono essere modificati mantenendo la quantità di spazio libero, precedente gli interventi, nel caso di demolizione e accorpamento all'edificio principale di pertinenze assentite nelle tipologie nelle quali si ammettono interventi di ristrutturazione variamente definiti.

I muri di cinta dei giardini storici devono essere conservati per la loro importanza nella definizione dello spazio urbano e della sua immagine storica consolidata.

Gli elementi in ferro, ghisa, pietra o altro materiale della tradizione di carattere storico e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, statue, lapidi devono essere mantenuti con opportuni interventi di conservazione. Eventuali sostituzioni di parti deteriorate si faranno con elementi di uguale forma e materiale.

12) Strutture temporanee. Nelle aree interne al perimetro della città storica, come individuato nella tavola 5.1P, la realizzazione di strutture temporanee per attività commerciali e artigianali di servizio di cui all'art 9 è subordinata all'approvazione di specifico piano di settore

Articolo 33

Le aree storiche: borghi e nuclei storici (zone A)

1) Definizione. Sono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, posti in pianura o in collina, compreso il loro ambiente circostante, anche se in parte trasformate. Sono individuate in cartografia in scala 1/2000 con apposito colore e sono assimilate alle zone A del D.M 1444/1968.

2) Il rapporto con il paesaggio. La conservazione è estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente per la salvaguardia della loro integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche offerte. In particolare devono essere conservate le vedute che dalla pianura o dai fondovalle identificano in modo netto il profilo e la consistenza dei vari borghi collinari in relazione al proprio ambiente e paesaggio di riferimento.

3) Destinazioni d'uso. La destinazione ammesse sono prevalentemente residenziali, religiose e culturali, commerciali con esclusione di medie e grandi strutture di vendita, attività turistico-ricettive e di ristoro (bar, ristorante), esercizi di somministrazione alimenti e bevande, direzionali e di servizio, (uffici, ambulatori, sociali e assistenziali, ricreative, di servizio alla persona), direzionali e artigianali di servizio. Non sono ammesse le attività ritenute incompatibili ai sensi del precedente art.13. La destinazione d'uso deve essere compatibile con la tipologia dell'edificio.

4) Aumento delle unità immobiliari. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, da comprovare con documentazione storico-catastale, o se esistono soluzioni coerenti con il processo e i caratteri tipologici. La dimensione minima delle nuove unità immobiliari residenziali ricavate da frazionamenti non può essere inferiore a mq. 65 di Sun. Per gli edifici classificati come Elencali superiori di cui al precedente art 32, punto 8a) la dimensione minima delle nuove unità immobiliari non può essere inferiore a 110 mq di Sun.

5) Interventi ammessi per tipologia edilizia. In cartografia sono individuate le categorie di intervento per ogni edificio. Gli interventi ammessi sono quelli riportati nel precedente articolo 9 e specificati nei punti 8 del precedente articolo. Per gli edifici di cui al precedente art. 32 punti 8a) e 8b) gli interventi dovranno essere realizzati facendo uso dei materiali e delle tecnologie propri della tradizione costruttiva locale e coerenti alla tipologia di appartenenza, sempre con l'obiettivo di una loro storicizzazione. Per gli edifici al punto 8b) sono ammessi gli interventi pertinenziali di cui al precedente articolo 9.

6) Interventi ammessi nelle Unità di recupero e rigenerazione. Nelle aree, perimetrate nella cartografia in scala 1/2000, numerate e indicate con la sigla **UR**, gli interventi ammessi sono quelli specificati al punto 8d) del precedente articolo 32, mentre le destinazioni d'uso sono le seguenti:

- *UR 1 Montiscendi - Salto della Cervia*
Destinazioni d'uso: servizi per la cultura e lo spettacolo, servizi sociali culturali e ricreativi, commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato e alla somministrazione di alimenti e bevande, artigianale tradizionale d'arte, studi professionali, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici.
- *UR 2 Montiscendi - via del Lago*
Destinazioni d'uso: Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato e alla somministrazione di alimenti e bevande, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, residenziale.
Dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata (a recupero).
- *UR 9 ex macelli*
Destinazioni d'uso: Artigianale di servizio, direzionale, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, commerciale ad esclusione delle medie strutture di vendita, residenziale.
Dimensionamento: 6 alloggi edilizia privata (a recupero).
- *UR 11 area Battelli*
Destinazioni d'uso: Artigianale di servizio, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, commerciale ad esclusione delle medie strutture di vendita, residenziale.
Dimensionamento: 6 alloggi edilizia privata (a recupero).
- *UR 14 Pollino – Capannina*
Destinazioni d'uso: Commerciale ad esclusione delle medie strutture di vendita, Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, residenziale.
Dimensionamento: 1 alloggi edilizia privata (a recupero).
- *UR 15 Pollino - via Traversagna*
Destinazioni d'uso: Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, residenziale.
Dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata (a recupero).
- *UR 16 Cannoreto - Due Laghi*
Destinazioni d'uso: Servizi sportivi coperti e scoperti, artigianale limitatamente all'insediamento di piccoli laboratori artigianali, artistici, e botteghe artigiane di cui all'art 13, commerciale limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande, parcheggi, verde pubblico attrezzato.
- *UR 17 Vallecchia - via provinciale*
Destinazioni d'uso: Artigianale, direzionale, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, commerciale ad esclusione delle medie strutture di vendita, residenziale.
Dimensionamento: 6 alloggi edilizia privata (a recupero).
- *UR 18 Capriglia – Panorama*
Destinazioni d'uso: Residenza sociale, servizi di assistenza socio-sanitaria.
Dimensionamento: 5 alloggi edilizia sociale (a recupero).
- *UR 19 Capezzano Monte – Filarmonica*
Destinazioni d'uso: Commerciale di vicinato e per la somministrazione di alimenti e bevande, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, residenziale, spazi pubblici o di uso pubblico.
Dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata (a recupero).
- *UR 20 Argentiera*
Destinazioni d'uso: servizi per la cultura e lo spettacolo, servizi sociali culturali e ricreativi, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici.
- *UR 21 Via Valdicastello*
Destinazioni d'uso: Residenziale, parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato.
Dimensionamento: 1 alloggi edilizia privata (a recupero).
- *UR 22 Chiesa di Valdicastello*
Destinazioni d'uso: Artigianale di servizio, direzionale, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, commerciale ad esclusione delle medie strutture di vendita, residenziale.
Dimensionamento: 6 alloggi edilizia privata (a recupero).
- *UR 23 Valdicastello Carducci – Asilo*
Destinazioni d'uso: Residenza sociale.
Dimensionamento: 6 alloggi edilizia sociale (a recupero).
- *UR 24 Valdicastello Carducci – Baccatoio*
Destinazioni d'uso: Residenza edilizia privata.
Dimensionamento: 2 alloggi (a recupero).
- *UR 26 Strettoia – Piazza di Strettoia*

Destinazioni d'uso: Residenziale, parcheggio pubblico (500 mq da cedere con permesso di costruire convenzionato).

Dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata (a recupero).

Nell'attuazione dell'intervento dovrà essere previsto un congruo allargamento di via del Riccio.

7) Manufatti pertinenziali privi di indicazioni specifiche d'intervento. Nell'ambito delle resedi, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento sono ammessi interventi fino alla demolizione e ricostruzione, a parità di superficie utile lorda e nel rispetto delle altezze preesistenti. Nel caso di demolizione e ricostruzione devono essere rispettate le distanze dagli edifici, come prescritte dalle presenti norme e deve essere mantenuta la quantità di spazio libero precedente.

8) Giardini storici, verde privato, corti. Le corti, il verde di pertinenza e i giardini storici sono parte integrante della tipologia e il loro mantenimento o il restauro deve essere programmato o progettato con l'edificio cui si riferisce.

Tali spazi dovranno essere conservati e non sono edificabili, salvo i casi di interventi di ristrutturazione urbanistica o ripristino, per raggiungere gli obiettivi del piano. Possono essere modificati mantenendo la quantità di spazio libero, precedente gli interventi, nel caso di demolizione e accorpamento all'edificio principale di pertinenze assentite.

I muri di cinta dei giardini storici devono essere conservati per la loro importanza nella definizione dello spazio urbano e della sua immagine storica consolidata.

Gli elementi in ferro, ghisa, pietra o altro materiale della tradizione di carattere storico e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, statue, lapidi devono essere mantenuti con opportuni interventi di conservazione. Eventuali sostituzioni di parti deteriorate si faranno con elementi di uguale forma e materiale.

Articolo 34

Le aree storiche o di valore ambientale della Marina (zone A)

1) Definizione. Sono le parti di territorio che hanno un interesse storico, in quanto lotti su cui insistono edifici di valore architettonico o tipologico caratteristici della fase originaria del processo di urbanizzazione della Marina. Inoltre vi sono comprese quelle parti edificate che mantengono un valore ambientale per la posizione in relazione al mare o per la loro copertura vegetale.

Sono individuate in cartografia in scala 1/2.000 con apposito colore (salmone) e sono assimilate alle zone A del D.M 1444/1968.

2) Destinazioni d'uso. La destinazione ammessa è residenziale e per attività di servizio alla residenza, quali commerciali con esclusione di medie e grandi strutture di vendita, esercizi di somministrazione alimenti e bevande e artigianali di servizio. Sono inoltre ammesse le attività turistico-ricettive e di ristoro (bar, ristorante), culturali, direzionali e di servizio, (uffici, ambulatori, residenze sanitarie assistite, di servizio alla persona).

3) Aumento delle unità immobiliari. Le unità immobiliari possono essere aumentate nelle ville, nei palazzi e nei palazzetti in coerenza con il processo e i caratteri tipologici che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio che siano coerenti con il sistema distributivo. Negli altri casi è sempre ammesso.

4) Nuove unità immobiliari. La dimensione minima delle nuove unità immobiliari residenziali ricavate da frazionamenti non può essere inferiore a mq. 65 di Sun. Per gli edifici classificati di interesse storico architettonico di cui al successivo punto 5a) la dimensione minima delle nuove unità immobiliari non può essere inferiore a 110 mq di Sun.

5) Interventi ammessi per gli edifici nelle aree storiche e di valore ambientale. Gli interventi ammessi sono quelli riportati nell'articolo 9 e specificati nei punti successivi. Per gli edifici al punto 5b, 5c, 5d, 5e, sono ammessi gli interventi pertinenziali di cui al precedente art. 9 .

In cartografia sono individuate le categorie d'intervento per ogni edificio tenendo conto della seguente classificazione:

5a) Edifici di interesse storico e architettonico. Sono le ville (residenze per lo più di villeggiatura definite da volumi articolati con torrioni, belvedere, loggiati, portici e una architettura eclettica, semplificate in esempi più recenti), i palazzi e i palazzetti, di interesse storico e artistico.

Sono identificati in cartografia in scala 1/2.000 in rosso e con la lettera R e gli interventi ammessi sono manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le modalità contenute nel Regolamento edilizio.

5b) Edifici di interesse tipologico. Sono gli edifici di base singoli o a schiera, villini otto/novecenteschi, tettoie/case da vacanza che rappresentano elementi di identità della città balneare.

Sono individuati in cartografia in scala 1/2.000 in arancione e con il numero **1**, gli interventi ammessi sono manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo R1 secondo le modalità contenute nel Regolamento edilizio.

5c) Edifici di interesse ambientale. Sono gli edifici di base, singoli o a schiera, di impianto storico e in parte trasformati o più recenti realizzati secondo un modello tradizionale che completano il contesto storico e il valore ambientale. Sono individuati in cartografia in scala 1/2.000 in arancione e con il numero **2** gli interventi ammessi sono manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo R1 e R2 secondo le modalità contenute nel Regolamento edilizio.

Nel caso che l'edificio presenti in facciata elementi decorativi, plastici o pittorici, questi devono essere mantenuti, per conservare forme di decoro urbano prescritte in epoche di maggiore attenzione al contesto costruito rispetto all'attuale.

Per gli edifici nei quali la crescita in altezza si è realizzata solo parzialmente è opportuno completare il processo tipologico fino ad una altezza massima di ml 6,50 o pari all'esistente se superiore purché si ottenga un organismo edilizio coerente.

Per gli organismi edilizi isolati (con esclusione dunque delle schiere e dei complessi variamente aggregati e allineati) previa demolizione di volumi precari nel resede, se presenti, è consentita la realizzazione di addizioni funzionali alle sole unità abitative esistenti. Tale incremento dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio. Inoltre gli interventi dovranno puntare al ripristino dei caratteri architettonici e tipologici tradizionali, dove alterati.

5d) Edifici recenti nella prima fascia costiera. Sono edifici di recente realizzazione insediati nella fascia compresa fra via Morin, via Carducci, via Versilia e il viale a mare che rappresentano la facciata marina della città balneare, in grigio nella cartografia in scala 1/2.000. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 9 fino alla sostituzione edilizia e, in caso di detto intervento, purché non comportanti aumento di superficie e volume e nel rispetto delle altezze massime preesistenti.

Per i giardini di questi edifici è favorito il mantenimento o il ripristino della vegetazione tipica, schermo degli aerosol marini, quali pino marittimo, lecci, tamerici e i cespugli per ricreare profumi tradizionali.

5e) Edifici recenti posti all'esterno della prima fascia costiera. Per gli edifici per lo più recenti, privi d'indicazione specifica d'intervento, interni alle aree storiche della Marina, con varia destinazione, spesso in condizioni di degrado, o in contrasto con i caratteri del tessuto edificato, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia con destinazione residenziale, commerciale o per servizi alla residenza, nel rispetto delle altezze preesistenti o con un'altezza massima di mt 7.

Nel caso di demolizione e ricostruzione devono essere rispettate le distanze dagli edifici, come prescritte dalle presenti norme e deve essere mantenuta la quantità di spazio libero precedente.

Nel caso di destinazione commerciale è necessario garantire gli standard di parcheggio, nel rispetto del precedente articolo 4 punto 3).

6) Giardini storici o di valore ambientale e paesaggistico. Sono giardini contigui, in genere superiori a 1.200 mq., che unendosi fra loro in modo organico formano isole ecologiche che ricostituiscono porzioni di paesaggio tradizionale, qualificando il contesto.

I giardini devono essere conservati e il loro mantenimento deve essere programmato o progettato con l'edificio cui si riferisce. Possono essere modificati mantenendo la quantità di spazio libero, precedente gli interventi, nel caso di demolizione e accorpamento all'edificio principale di pertinenze assentite.

Gli interventi per gli edifici che vi insistono sono ammessi in relazione alla propria categoria d'intervento in base a quanto disciplinato al comma 5 con le seguenti ulteriori limitazioni:

- gli interventi ammessi non devono produrre un R.C superiore al 18%;

- le reti tecnologiche devono essere adeguate in modo da garantire la depurazione e la qualità delle acque. Nel rispetto dei limiti di cui sopra, per gli edifici recenti all'esterno della prima fascia costiera, sono inoltre ammessi ampliamenti fino al raggiungimento di una Sul massima di 160 mq per unità immobiliare e con altezza massima di 7 metri o pari all'esistente se superiore.

7) Manufatti pertinenziali privi di indicazioni specifiche d'intervento. Nell'ambito delle resedi, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento sono ammessi interventi fino alla demolizione e ricostruzione, a parità di superficie utile lorda e nel rispetto delle altezze preesistenti. Nel caso di demolizione e ricostruzione devono essere rispettate le distanze dagli edifici, come prescritte dalle presenti norme e deve essere mantenuta la quantità di spazio libero precedente.

8) Controllo della qualità insediativa. Per gli edifici ai quali si accede su viabilità di metri 5 o minore non sono ammessi ampliamenti di Sul se con contestuale aumento di volume, se non finalizzati ad addizioni funzionali, in quanto non vi sono adeguati spazi pubblici e infrastrutturali per sostenere una qualità insediativa adeguata.

9) Strutture ricettive inserite nelle aree storiche o di valore ambientale della Marina. Per le strutture ricettive esistenti ricadenti nelle aree di cui al presente articolo e individuate nella tavola di quadro conoscitivo 3Qc *Ricognizione delle attività produttive esistenti* si applica la disciplina di cui al successivo art. 40.

Articolo 35

Le aree urbanizzate di recente formazione (zone B)

1) Definizione. Sono le parti edificate che costituiscono il tessuto residenziale della città moderna. Sono caratterizzate da una edilizia recente variamente assemblata, non sempre secondo un chiaro disegno pianificatorio:

- edilizia con edifici monofamiliari al centro del lotto, villette, edifici a schiera o altra aggregazione (città giardino, edilizia recente);
- edilizia con edifici in linea o a blocco (la città rada a carattere pubblico);
- edilizia residenziale mista con complessi produttivi, in parte dismessi, depositi di marmi, fonderie, studi (un contesto tradizionale, da rigenerare e riqualificare);
- edilizia turistica delle seconde case (la città balneare e specializzata per il tempo libero).

Sono individuate nelle cartografie in scala 1/2.000 e sono distinte, con diversa colorazione, in lotti edificati e lotti liberi di completamento e sono assimilate alle zone B del D.M. 1444/1968.

2) Destinazione d'uso. La destinazione d'uso prevalente è residenziale, ma sono ammesse funzioni connesse quali uffici, ambulatori, attività turistico-ricettive, sociali e assistenziali, ricreative e culturali, commerciali di vicinato, media struttura di vendita se esistente, esercizi di somministrazione, servizi, direzionali, artigianali di servizio che non comportino inconvenienti per la residenza.

3) Lotti edificati. Nei lotti edificati individuati in cartografia come aree urbanizzate di recente formazione sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 9 delle presenti NTA.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è richiesta una valutazione della qualità architettonica dell'edificio che si vuole demolire, al fine di tutelare eventuali esempi di architettura moderna o razionalista

Per gli edifici ricostruiti (ristrutturazione urbanistica o sostituzione), è obbligatorio l'allineamento del fronte principale con quelli immediatamente vicini, se si modifica un allineamento di fronti unitari, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri.

Per gli ampliamenti e i rialzamenti invece si osservano le disposizioni sulle distanze dai confini privati e dagli spazi pubblici e tra fabbricati previste al precedente articolo 4 punto 2.

Le ristrutturazioni urbanistiche con demolizione e ricostruzione o le sostituzioni edilizie avvengono a parità di superficie utile lorda e con altezza massima pari a quella dell'edificio preesistente con il corpo di fabbrica più alto, l'aggiunta degli ampliamenti ammessi e le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi, come previsti nel precedente articolo 27.

Nel caso di ricostruzioni con soluzioni di edilizia sostenibile, innovazioni tecnologiche e a risparmio energetico, innovazioni tipologiche (nel rispetto del precedente articolo Obiettivi di qualità negli edifici di nuovo impianto), gli ampliamenti ammessi di cui al punto 5 sono incrementati del 20%.

4) Nuove unità immobiliari. La dimensione minima delle nuove unità immobiliari residenziali ricavate da frazionamenti non può essere inferiore a mq. 65 di Sun.

E' inoltre ammesso rimodulare la dimensione minima delle unità immobiliari, nel rispetto del numero totale di quelle preesistenti.

5) Ampliamenti. Per i lotti edificati è consentito, l'ampliamento volumetrico, per unità immobiliare residenziale esistente alla data di approvazione del Piano Strutturale, fino ad un massimo complessivo di mq 160 di Sul, nel rispetto del R.C. massimo del 30% e con altezza massima pari al corpo di fabbrica più alto o 7 metri.

L'incremento dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e non svilupparsi nella facciata prospiciente una viabilità pubblica principale, se si modifica un allineamento di fronti unitari.

Potrà anche attuarsi con chiusure di logge, terrazze, con ampliamenti laterali per gli edifici a schiera o unifamiliari, con ampliamenti sul retro dell'edificio, con la trasformazione di volumi accessori o di servizio.

In alternativa all'ampliamento di cui sopra, per tutte le unità immobiliari, di altezza massima in gronda inferiore a 7 metri è invece ammessa la sopraelevazione a parità di superficie coperta, fino al raggiungimento di un'altezza massima di 7 metri.

Per favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di superfici utili lorde presenti nel resede, dopo demolizione delle stesse, in deroga al limite dei 160 mq ammessi in ampliamento. Nel caso si produca un cambio di destinazione da locale di servizio, pertinenza o annesso, in superficie utile abitabile, sono dovuti oneri come nuova edificazione per la parte in aumento.

6) Edifici a destinazione artigianale/produttiva nel tessuto residenziale. Per gli edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale, che mantengono la destinazione produttiva, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumenti di Sul comportanti incremento di volume, fatta eccezione per gli interventi necessari ad impedire processi di documentato degrado dei manufatti edilizi o per consentire l'adeguamento ai requisiti minimi inderogabili in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Per gli edifici nei quali si prevede il cambio di destinazione in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda per un'altezza massima di m. 7.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, qualora comportino contestuale cambio di destinazione d'uso sono soggetti a Piano di recupero quando la SUL di progetto oggetto di mutamento della destinazione d'uso e comprensiva di eventuali ampliamenti ammessi, sia superiore a 500 mq; qualora quest'ultima sia inferiore a 500 mq sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.

Nei restanti casi è dovuta la presentazione di un titolo edilizio secondo quanto disposto dalla LR 65/2014.

In alternativa al permesso di costruire convenzionato è fatta salva la possibilità da parte dei soggetti attuatori di presentare istanza di Piano di recupero.

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, qualora detti interventi comportino contestuale cambio di destinazione d'uso, è necessario garantire il rispetto degli spazi pubblici minimi di cui al DM 1444/68 e dell'articolo 106 della normativa tecnica del Piano Strutturale (24mq per abitante) nonché il reperimento degli spazi a parcheggio pertinenziale previsti dalle norme in vigore e da specifiche discipline di settore.

Sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento nei casi e con le modalità previste dall'art. 7 c. 5) delle presenti norme.

Qualora la superficie da cedere per destinarsi a standard sia inferiore a 100mq, poichè l'interesse pubblico risulterebbe irrilevante, è fatta salva la possibilità da parte della Giunta Comunale di esprimersi in merito alla possibilità di monetizzazione per le aree riferite agli standard minimi di cui al dm 1444/68 nonché per la

quota di standard in eccedenza prevista dall'art 106 del PS. In questi casi la cessione delle aree è sostituita dalla corresponsione di una somma equivalente al loro valore di esproprio, per la quota di standard in eccedenza è prevista anche la corresponsione del costo di realizzazione.

6a) Strutture ricettive nelle aree urbane di recente formazione. Per le strutture ricettive esistenti ricadenti nelle aree di cui al presente articolo e individuate nella tavola di quadro conoscitivo 3Qc *Ricognizione delle attività produttive esistenti* si applica la disciplina di cui al successivo art. 40.

7) Lotti liberi di completamento. Sono le aree non edificate perimetrate e numerate in cartografia in scala 1/2000 e 1/5000 con apposita simbologia, nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione di cui all'art. 9 per completare il tessuto residenziale esistente.

Sono conteggiati nel dimensionamento, e possono essere collegati ad aree da cedere con permesso convenzionato.

I parametri urbanistici e le unità immobiliari residenziali ammesse sono indicate al successivo 48. L'eventuale superficie utile lorda consentita dai parametri urbanistici non utilizzata per la destinazione residenziale, può essere realizzata per altre destinazioni, indicate nel precedente punto 2.

Le superfici fondiari riportate nelle cartografie di piano in scala 1:2000 possono subire modifiche a seguito di specifici rilievi topografici senza che ciò comporti variazione al numero di alloggi attribuiti e nel rispetto degli spazi pubblici minimi previsti.

La posizione delle aree da cedere, correlate ai lotti liberi di completamento interni al perimetro dei centri abitati di cui all'art. 10, così come rappresentata nella cartografia di piano, nel rispetto delle quantità previste, è da intendersi indicativa e non prescrittiva. Nel caso in cui il soggetto attuatore intenda proporre una diversa localizzazione delle suddette aree dovrà essere prodotto un elaborato planimetrico indicante la disposizione proposta; tale elaborato sarà sottoposto alla ratifica da parte della Giunta comunale congiuntamente allo schema di convenzione della quale costituirà parte integrante e sostanziale

Articolo 36 **Gli insediamenti produttivi (zone D)**

1) Definizione. Sono le parti di territorio riservate agli insediamenti produttivi esistenti, individuati nelle cartografie in scala 1/2.000 con apposito colore, assimilate alle zone D del D.M.1444/1968.

2) Destinazione d'uso. La destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali fino alla media struttura di vendita, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristorante), con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, direzionali e di servizi alle imprese (banca, informatica, formazione), per attività ricettive, sportive e ricreative (locali di spettacolo e similari), per il tempo libero e per i servizi alle persone, (lavanderia, nursery, farmacia, palestra). Al fine di perseguire l'obiettivo strategico di cui all'art. 10 del Piano Strutturale consistente nell'incentivazione ed il mantenimento della permanenza di realtà artigianali consolidate (lapideo, mosaicisti, piccoli laboratori artistici, fonderie), per gli insediamenti produttivi esistenti afferenti a tali settori, non è consentito il cambio di destinazione d'uso verso il commerciale.

Per gli edifici produttivi interni all'UTOE Portone realizzati in attuazione della variante Portone Pontenuovo di cui alla Delibera di C.C. n. 95 del 13.12.1999, non è ammessa la destinazione commerciale, fatta eccezione per il commerciale all'ingrosso.

Negli edifici produttivi inoltre è sempre ammessa la costruzione di una unità abitativa per la custodia o la vigilanza dell'azienda, e/o piccole foresterie per addetti, da considerare pertinenza dell'unità immobiliare produttiva, complessivamente non superiori a mq 150 di superficie utile lorda, nell'ambito della Sul e del volume consentiti. Artigianale limitato per la produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni.

3) Interventi ammessi per gli edifici esistenti. Per gli edifici esistenti sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione in lotti liberi.

L'ampliamento volumetrico è ammesso nel limite del 50% della Sul esistente ottenibile una tantum anche per fasi successive. In alternativa è ammesso l'ampliamento volumetrico, ottenibile una tantum anche per fasi successive, fino al raggiungimento del 50% della superficie fondiaria. E' ammessa la realizzazione di tettoie secondo i parametri definiti dal Regolamento edilizio.

Tutti gli interventi sono soggetti al rispetto del 50% del R.C. e ad una altezza massima pari all'esistente o di ml 10.

L'ampliamento può avvenire anche contestualmente agli interventi che prevedano la demolizione totale e ricostruzione agli interventi di ristrutturazione.

Nei lotti produttivi di vecchio impianto, con esclusione quindi dell'UTOE del Portone, sono ammessi interventi coordinati fra edifici contigui o l'accorpamento di lotti, che portino ad un riassetto funzionale e morfologico dell'area. In questo caso l'ampliamento consentito della superficie coperta è pari al 20% dell'esistente, per un'altezza di metri 10. Con l'insieme coordinato degli interventi è possibile pervenire a nuove configurazioni in modo da determinare aggregati produttivi e commerciali unitari, eventualmente collegati con percorsi coperti.

4) Lotti liberi. Sono le aree non edificate interne agli insediamenti produttivi esistenti, perimetrare e numerate in cartografia in scala 1/2000 con apposita simbologia, nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione con i parametri urbanistici indicati al successivo 48. La superficie utile lorda ammessa è conteggiata nel dimensionamento.

Le superfici fondiari riportate nelle cartografie di piano in scala 1:2000 possono subire modifiche a seguito di specifici rilievi topografici nel rispetto degli spazi pubblici minimi previsti.

5) Condizioni per la trasformabilità. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici il progetto deve contenere le verifiche ambientali con la descrizione dello stato attuale in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo a suolo e sottosuolo, acqua e depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le condizioni negative sull'ambiente.

In particolare deve essere ridotto il consumo energetico ed idrico, incrementando l'utilizzo di energie e risorse idriche rinnovabili, il recupero e il riciclaggio dei rifiuti e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne, con schede su materiali e tecnologie impiegate, e ridurre le aree pavimentate, se possibile, nei casi di contatto con le aree agricole, ripristinando elementi della struttura agricola preesistente (rete idraulica minore, cavedagne, alberature).

Per gli interventi che implicano il cambio di destinazione in commerciale e per i nuovi edifici con destinazione ad attività commerciale devono essere reperiti gli spazi a parcheggio nel rispetto del precedente articolo 27.

Nel caso di edifici produttivi insediati lungo corsi d'acqua individuati in cartografia, con l'intervento di ristrutturazione urbanistica o di ampliamento deve essere mantenuta o ripristinata la distanza di ml 10 dal ciglio del corso d'acqua stesso, e l'area deve essere mantenuta a verde, evitando che gli scoli producano inquinamento.

6) Aree destinate a piazzali. Nel caso di aree destinate a piazzali per depositi ed esposizione di vario genere sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica dei manufatti preesistenti, se legittimi, con l'obiettivo, del riordino del lotto, l'accorpamento e la demolizione di manufatti precari se legittimi, la cura degli spazi aperti. Tali aree devono essere circondate da una fascia di alberi di alto fusto in duplice filare alternato, in modo da formare, con l'aiuto di siepi uno schermo visivo, qualora il tipo di attività svolta sul piazzale possa determinare un impatto visivo negativo sull'ambiente circostante. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso.

In caso di aree destinate a piazzali che non costituiscono pertinenza ad edifici produttivi già esistenti è consentito realizzare manufatti funzionali allo svolgimento delle attività con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,05 mq/mq e altezza massima di 7 m.

7) Edifici residenziali ricadenti nelle aree per insediamenti produttivi: per gli edifici a destinazione residenziale ricadenti in aree destinate ad insediamenti produttivi si applica la disciplina del precedente art. 35.

Articolo 37

Le aree produttive specialistiche

1) Definizione. Sono porzioni di territorio, un tempo sottoposte ad attività estrattiva, per lo stoccaggio e la lavorazione degli inerti a servizio delle aziende locali, individuate nelle cartografie in scala 1/2.000 con apposito colore e simbolo.

2) Destinazione d'uso. La destinazione d'uso è riservata al movimento, allo stoccaggio, alla lavorazione e al riciclo di inerti (materiali derivato da demolizioni edilizie, asfalto e materiale di scavo, terre e materiali di dragaggio e di sbancamento, rifiuti derivati dalla lavorazione di pietre), con l'esclusione di tutti i materiali classificati come rifiuto speciale pericoloso (amianto e altro) e avendo cura di abbattere sistematicamente le polveri di lavorazione e di conferimento, compreso quelle portate o sollevate dagli automezzi.

3) Svolgimento delle attività. Lo svolgimento delle attività in essere e di quelle di nuovo insediamento, avviene sulla base di un Piano attuativo dell'intervento, di iniziativa pubblica o privata, corredato da convenzione fra privati e amministrazione e idonea fidejussione a garanzia delle opere di inserimento paesaggistico e di eventuale ripristino dei luoghi a seguito della cessazione dell'attività. Il Piano attuativo contiene la verifica di messa in sicurezza del fronte di cava, le opere infrastrutturali necessarie a migliorare l'accessibilità e l'interferenza con la viabilità urbana.

4) Riqualificazione del fronte cava: Con l'insediamento delle attività, è incentivata la riqualificazione dell'area produttiva con l'obiettivo del superamento del degrado, la rinaturalizzazione dei fronti di cava e la loro valorizzazione, in accordo con gli interventi nelle aree estrattive storiche (vedi precedente articolo 14 punto 7) e per il vicino ambito del lago di Porta. In questo modo si forma una sorta di parco che unisca i monti al mare e sia il motore di iniziative di pianificazione che puntino alla conservazione e alla rigenerazione dei luoghi tramite l'organizzazione di percorsi per lo sport e il tempo libero (parchi avventura, free climbing ecc.), collegati alle attrezzature per l'accoglienza turistica, all'antica torre doganale riqualificata, alle funzioni di servizio per gli utenti e i visitatori del sistema umido del lago di Porta.

5) Interventi ammessi e prescrizioni. Il Piano dovrà prevedere una zona di stoccaggio e trattamento di inerti, massimo 10.000 mq; una zona di stoccaggio dei prodotti delle lavorazioni di trattamento, massimo 10.000 mq; una zona di accesso e movimentazione, massimo 5.000 mq.

All'interno dell'area imprese del territorio potranno trovare spazi di deposito e stoccaggio: la presenza delle quali e l'esercizio delle attività saranno regolate con la convenzione definita nel precedente punto 3.

Per lo svolgimento dell'attività è ammessa la realizzazione di piattaforma di stoccaggio, di gruppi di frantumazione e di vaglio e di strutture edilizie destinate al lavoro, alla vendita, per uffici e servizi, fino ad un massimo di mq 2.000 di Sul, Rc 10% dell'intera area per un'altezza massima di ml 10, salvo maggiori altezze per impianti tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività. Le strutture edilizie dovranno avere caratteristiche tecnico/tipologiche che ne rendano facilmente attuabile la rimozione.

Le aree non utilizzate saranno lasciate allo sviluppo della flora locale o conservate con le alberature e le sistemazioni esistenti e inoltre l'area sarà circondata, nella parte prospiciente le aree con destinazioni non produttive, da una fascia a verde piantumata di alberi di alto fusto in duplice filare alternato, in modo da formare con l'aiuto di siepi, uno schermo visivo.

Alla cessazione dell'attività l'area è destinata ad essere reintegrata nel contesto paesaggistico, tramite il progetto di recupero già delineato in fase di avvio dell'attività e aggiornato durante le varie fasi d'uso, che preveda adeguate e semplici opere di ripristino e la rimozione delle strutture non più utilizzate, eventualmente a cura dell'amministrazione utilizzando le risorse convenzionate con fidejussione.

Articolo 38

Le aree di ripristino ambientale

1) Definizione. Sono le parti di territorio, un tempo sottoposte ad attività estrattiva, individuate nella cartografia in scala 1:2000, inserite in un contesto urbano e nel sistema funzionale turistico dal Piano Strutturale (art. 92 NTA), utilizzate in parte a fini produttivi.

2) Attuazione. In tali aree si interviene tramite Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, con l'obiettivo della loro valorizzazione, del ripristino ambientale e della rigenerazione urbana attraverso

interventi di recupero delle strutture esistenti per migliorare l'offerta di servizi all'accoglienza turistica - servizi culturali (museo delle miniere), attrezzature per lo svago lo sport il tempo libero, impianti sportivi e luoghi di ristoro. L'attuazione degli interventi è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale si registrano gli interventi per le opere ambientali di messa in sicurezza del fronte di cava e per gli interventi di ripristino, nonché per le opere infrastrutturali necessarie a migliorare l'accessibilità e l'interferenza con la viabilità principale e urbana.

3) Interventi ammessi. Il progetto di ripristino potrà prevedere il recupero degli edifici e delle superfici utili lorde esistenti tramite interventi demolizione e accorpamento a parità di superficie utile lorda con un incremento del 10% che può essere raddoppiato nel caso di ricostruzioni con utilizzo di innovazioni tecnologiche e a risparmio energetico, innovazioni tipologiche (nel rispetto del precedente articolo 12 punti 1) e 4) “*Obiettivi di qualità ambientale e architettonica*”). Gli interventi di ripristino ambientale comportano la verifica di messa in sicurezza e rimodellamento o rinaturalizzazione del fronte di cava nel rispetto della LR 78/1998.

Sugli edifici e manufatti esistenti, fino alla realizzazione degli interventi di ripristino ambientale, sono consentite, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia senza aumenti di Sul, cambio di destinazione d'uso e senza frazionamenti delle unità immobiliari esistenti, nonché la riorganizzazione degli impianti esistenti ed il loro spostamento all'interno dell'area produttiva e gli interventi di adeguamento ai requisiti minimi inderogabili in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Articolo 39

Il verde privato e gli orti

1) Definizione. Sono le aree con giardini o parchi privati da conservare o quelle, collegate ad abitazioni, nelle quali si coltivano orti o si svolgono piccole attività per lo svago e l'autoconsumo.

2) Interventi ammessi. In tali aree non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

Nei giardini e parchi privati è ammessa la realizzazione di rampe, accessi e vialetti di servizio agli edifici esistenti, fontane, piscine, pergolati, gazebi e attrezzature per giardini e la manutenzione e la sostituzione, se necessaria, del verde e degli alberi esistenti. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Articolo 39bis

Il verde fluviale di pertinenza

Nel verde fluviale di pertinenza è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago, lo sport e il tempo libero, le attività culturali e le conseguenti attrezzature (panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, piccole strutture in materiali naturali, quali legno, pietra, falasco).

Nel quadro di tale interventi si realizza anche la manutenzione delle sponde, dei muretti di sostegno, dei ponticelli e delle opere d'arte.

Per gli edifici esistenti in tali ambiti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza modifiche alla sagoma, né mutamenti della destinazione d'uso.

Articolo 40

Aree turistico ricettive esistenti

1) Definizione. Sono le parti di territorio edificate e riservate ad insediamenti specializzati per il tempo libero e l'accoglienza turistica, individuate in cartografia in scala 1/2000 e 1/5000.

Il Piano Strutturale riconosce le strutture ricettive esistenti all'interno del Sistema funzionale turistico (art. 90) costituito da quelle parti di territorio caratterizzate da specifica utilizzazione funzionale, individuate prevalentemente nella zona della Marina ove sono ubicati la maggior parte delle strutture alberghiere esistenti.

2) Destinazioni d'uso. Turistico-ricettiva comprese attività di servizio (ristoranti, bar, palestre, centri benessere, estetista, acconciatore, parrucchiere) attrezzature per lo svago e lo sport (tennis, piscina etc.) ad uso dei clienti ospitati nella struttura.

E' sempre ammessa la costruzione di una unità abitativa per la custodia o la vigilanza dell'attività, da considerare pertinenza dell'unità immobiliare alberghiera, complessivamente non superiore a mq 130 di superficie utile lorda, nell'ambito della Sul ammessa, nel rispetto del RC ammesso.

3) Interventi ammessi. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione a parità di Sul e ampliamento.

Per le strutture ricettive **in edifici di interesse storico-tipologico** evidenziati in cartografia, in colore rosso, non è ammessa la demolizione e ricostruzione.

E' ammesso l'ampliamento del 30% della Sul, privilegiando il rialzamento di corpi secondari in modo da ricomporre il volume originario e la demolizione ed accorpamento delle superfici utili lorde esistenti nel reseau e riconducibili ad edifici privi di classificazione specifica, con il mantenimento della quantità di spazio libero precedente. Il progetto, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici dell'edificio dovrà garantire:

- la conservazione o ripristino degli elementi plastici e decorativi delle facciate sui fronti strada e principali;
- la conservazione dei giardini e di eventuali elementi architettonici isolati;

Per tutte le strutture ricettive che non hanno usufruito degli ampliamenti previsti dalla Variante al piano delle Strutture Ricettive Esistenti approvata con Del. C . C. n. 23 del 19.04.2002, è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento del 45% del rapporto di copertura e di una Sul massima di 2500 mq, e con le altezze massime consentite nel presente articolo.

Per le strutture ricettive non riconducibili alla classificazione precedente (edifici di interesse storico-tipologico) è ammessa la sopraelevazione rispetto all'altezza attuale per il corpo principale con l'obiettivo della riqualificazione della attività, comunque per un'altezza massima di metri 14,50 per le strutture poste nella prima fascia costiera, compresa fra via Morin, via Carducci, via Versilia e il viale a mare e di 16,50 per quelle nel resto del territorio.

E' ammesso l'ampliamento nel limite del 40% della superficie utile lorda complessiva esistente alla data di approvazione del Piano Strutturale, comunque nel rispetto dell'altezza massima indicata al precedente comma.

Al fine del perseguimento della qualità insediativa di cui al precedente articolo 12 punti 1) e 4) attraverso un Piano di Recupero, che preveda la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, è ammesso un ampliamento fino al 60% della superficie utile lorda dell'edificio esistente.

Il rapporto di copertura non dovrà comunque mai superare il 45%.

Al fine del mantenimento delle visuali e dello skyline, negli interventi di demolizione e ricostruzione tramite piano di recupero è possibile mantenere le altezze preesistenti.

Nelle aree di pertinenza delle strutture ricettive è ammessa la realizzazione di opere attinenti l'arredo quali:

- sistemazioni giardini con viabilità, muretti di cinta ecc...
- attrezzature per lo svago e lo sport (tennis, piscina etc..)
- gazebi e strutture ombreggianti
- opere costituenti impianti tecnologici
- parcheggi pertinenziali anche completamente interrati

E' ammessa la realizzazione di piani interrati, di altezza interna massima di ml 3, da utilizzare come attività di servizio come indicate al precedente punto 2 (comprese cucine e spogliatoi) nei limiti dell'ingombro del piano terra o all'esterno, nei limiti del 50% della superficie coperta, in tale caso l'altezza dei locali non dovrà superare la quota di calpestio del piano terra. Tali locali dovranno essere funzionalmente collegati all'attività principale attraverso spazi di distribuzione verticale. È ammesso un ulteriore accesso esterno di servizio ed è prescritta la realizzazione del tetto giardino per le parti esterne all'ingombro del piano terra.

Gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione dovranno incrementare lo standard di qualità di cui al precedente articolo 12 punti 1) e 4).

Dovranno essere reperiti parcheggi in misura di 1 mq per ogni mq di superficie utile netta (Sun) relativa ad ogni nuova camera ad esclusione dei relativi locali accessori (bagni, disimpegni, ecc.), realizzata attraverso l'ampliamento; tali parcheggi potranno essere reperiti nell'area di pertinenza o in aree prossime all'attività o nei parcheggi privati espressamente individuati nella cartografia di RU, per le quali dovrà essere stipulato un atto d'obbligo di asservimento registrato e trascritto.

Gli interventi suddetti potranno essere attuati previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto che garantisca il mantenimento della destinazione alberghiera di tipo tradizionale per almeno anni dieci.

Residenze Turistiche Alberghiere/Residence. Sono escluse dagli ampliamenti di cui al presente articolo le Residenze Turistiche Alberghiere, evidenziate in cartografia in scala 1/2000 con apposito simbolo, per le quali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia senza addizioni funzionali. Non sono ammessi frazionamenti e cambi di destinazione d'uso.

4) Cambio di destinazione d'uso. E' consentito il mutamento della destinazione d'uso per quelle strutture che soddisfino contemporaneamente le seguenti condizioni:

2. la superficie utile lorda alla data di adozione del presente RU non superi i 600mq ammettendo una tolleranza del 5%;
3. la superficie territoriale del lotto di pertinenza non superi i 1000mq ammettendo una tolleranza del 5%.

Per tali strutture è ammesso il mutamento nelle seguenti destinazioni d'uso in:

- Residenziale di dimensione minima per unità immobiliare di mq 120 di Sul;
- Commerciale per negozi di vicinato e direzionale;

Per il mutamento della destinazione d'uso, qualora comporti redazione di Piano di recupero ai sensi dell'art 7 c.5 delle presenti norme, è necessario garantire il rispetto degli spazi pubblici minimi di cui al DM 1444/68 e dell'articolo 106 della normativa tecnico del Piano Strutturale (24mq per abitante) nonché il reperimento degli spazi a parcheggio pertinenziale previsti dalle norme in vigore e da specifiche discipline di settore.

Sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento nei casi e con le modalità previste dall'art. 7 c. 5) delle presenti norme.

5) Unità immobiliari esistenti nelle aree turistico ricettive. Per le unità immobiliari ricadenti in area turistico ricettiva, ma aventi destinazione d'uso diversa, sono ammessi gli interventi di cui all'art 9 delle presenti norme in base alla loro classificazione di valore.

SEZIONE II LE TRASFORMAZIONI

CAPITOLO I I PAESAGGI DA RIQUALIFICARE E VALORIZZARE

Articolo 41

Il parco del lago di Porta e del Versilia: Schema direttore di valorizzazione ambientale

1) Definizione. Sono le parti di territorio che riguardano porzioni del lago di Porta e delle aree umide e agricole circostanti, in parte già comprese nell'ANPIL Lago e Rupì di Porta, delimitate e attraversate dal fiume Versilia, destinate a costituire un parco territoriale per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico. Gli interventi sono soggetti ad un piano unitario, coordinato con i progetti di gestione dell'ANPIL Lago e Rupì di Porta, con il comune di Montignoso e il comune di Forte dei Marmi, da attuare per parti e secondo le varie competenze e iniziative pubbliche e private, tenendo conto dei successivi indirizzi.

2) Obiettivi dell'intervento. La valorizzazione di un'area umida e di interesse paesaggistico e ambientale, che unisca la collina al mare e sia il motore di iniziative di pianificazione che puntino alla conservazione e alla rigenerazione dei luoghi, alla organizzazione di risorse economiche alternative al tradizionale modello di sviluppo, tramite il controllo del rischio idraulico, la valorizzazione dei caratteri naturali, ecologici e

paesaggistici, il controllo della qualità delle acque e degli scarichi, l'organizzazione di percorsi, di strutture ricettive e di attrezzature per lo svago e l'osservazione naturalistica.

3) Azioni di governo. La qualificazione e ricostituzione della vegetazione tipica, la rinaturalizzazione di specifiche aree, la qualificazione delle attività agricole tradizionali, la valorizzazione dell'intera area per lo svago e il tempo libero, la realizzazione di percorsi, l'indirizzo e il sostegno per attività economiche per l'accoglienza e per la visita e l'osservazione naturalistica.

4) Progetti di ripristino ambientale. Contengono il riallagamento di porzioni di aree già lacustri, la sistemazione degli argini, la ricostruzione completa degli ambienti tipici e idonei all'avifauna, con il controllo dell'espansione del canneto. Sono inoltre favoriti interventi di manutenzione, eventuale rimboschimento e di rinaturalizzazione delle aree intorno al lago, in modo da migliorare la varietà ambientale e la qualità paesaggistica, avendo cura di mantenere l'irregolarità dei limiti fra bosco e coltivazione agricola. Inoltre si piantano filari alberati per definire i limiti e, lungo le viabilità di accesso, per migliorare le condizioni di fruibilità pedonale e cicloturistica e per sottolineare la struttura territoriale.

5) Ingressi attrezzati. Si realizzano ingressi (lungo via Vittoria Apuana/fiume Versilia e via Aurelia/ponente) che diano il senso di entrata nell'area protetta e di organizzazione della visita. Sono attrezzati con cartelli esplicativi e varie strutture: parcheggi scambiatori per vari mezzi, strutture di servizio per biciclette, per canoe, strutture per l'accoglienza turistica e il ristoro, da realizzarsi con materiali tipici quali legno e falasco.

6) Centro del parco Dogana di Porta. Intervento di restauro della dogana di Porta e di ristrutturazione urbanistica per il recupero delle aree circostanti, in condizioni di degrado urbanistico, individuate in cartografia nella tavola 7p in scala 1/2.000.

Sulla base dei disegni di rilievo e della documentazione storica l'intervento consiste nel restauro della torre, nel ripristino dei volumi circostanti demoliti e nella sistemazione dei percorsi e delle varie strutture di guardia, ricreando le caratteristiche di porta di accesso doganale al territorio comunale (granducale). L'intervento di ristrutturazione urbanistica consiste nella demolizione delle strutture improprie e degradate con la ricostruzione di un centro con funzioni di servizio per gli utenti e i visitatori del Lago di Porta, quali museo, centro visita, bar, ristorante, centro turistico-ricettivo, foresteria, centro conferenza, e comunque quanto previsto all'art.33 in riferimento all'UR1. Gli interventi avvengono nel rispetto del punto 8d) del precedente articolo 32.

7) Strutture per lo svago e il tempo libero. In accordo con i progetti di ripristino ambientale e dell'organizzazione degli ingressi è ammessa l'installazione di strutture e attrezzi in legno per l'attività sportiva e ricreativa all'aperto, per l'osservazione e la didattica ambientale connessa con la valorizzazione del lago e del suo ambiente.

8) Progetti di recupero per attività in contrasto. Le attività di lavorazione di inerti e i relativi movimenti mezzi esistenti, sono in contrasto con le finalità di valorizzazione e conservazione. Le aree utilizzate sono soggette a piano di recupero, come definito nella scheda norma n. AR 9 via del Lago contenuta nell'Atlante dei progetti, con il quale si ripristini il contesto paesaggistico con l'eventuale riuso dei volumi abitabili nel rispetto delle funzioni e degli indirizzi complessivi di questo articolo.

9) Percorsi ciclabili: si realizza un percorso pedonale, ciclabile, equestre lungo gli argini e nelle aree boscate, con semplici azioni che garantiscano la continuità del percorso, la segnaletica e l'accessibilità. Il progetto si realizza in sintonia con la rete cicloturistica della pianura e il percorso segue gli argini del Versilia, in modo da riunire le porzioni staccate del territorio comunale e garantire la più ampia accessibilità, con mezzi alternativi alle auto, alle aree urbane.

10) Impianti sportivi esistenti da valorizzare e collegare con percorsi attrezzati per la corsa e per la bicicletta.

11) Interscambio fra vie ciclabili e d'acqua. Lungo il Versilia è possibile attrezzare varchi di accesso al corso d'acqua, da cui raggiungere il mare con canoe, integrati al percorso ciclabile, attivando circuiti per finalità ecologiche, naturalistiche, scientifiche, sportive e ricreative.

12) Attuazione. La realizzazione degli interventi potrà essere attuata con uno o più progetti attuativi di iniziativa pubblica o privata o con iniziative singole coordinate dall'amministrazione comunale o con i progetti esecutivi, sulla base dello schema direttore.

Sono vietati gli interventi in contrasto con gli indirizzi precedenti. In particolare deve essere garantita nelle aree agricole una continuità dei percorsi e quindi non è ammessa la recinzione di campi e di aree libere, nonché la chiusura di passi e viabilità ciclabile ed equestre a comune di cui al punto 9, in contrasto con tale obiettivo.

Articolo 42

L'asse di via Pisanica e della Porta nord della Versiliana: schema direttore dell'asse di adeguamento infrastrutturale

1) Definizione. Lo schema direttore dell'asse di via Pisanica e della "Porta Nord" della Versiliana riguarda il territorio rurale prossimo alla via Pisanica, dall'Aurelia sino a via Setteponti, in corrispondenza del margine nord del parco della Versiliana. Interessa un sistema territoriale dal particolare valore paesaggistico, caratterizzato da sistemazioni agrarie tradizionali, dalla presenza di un patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale nonché dalle aree boscate ed umide prossime al corso del Fiumetto.

Lo schema direttore dell'asse di via Pisanica e della "Porta Nord" della Versiliana è rappresentato nella tavola n. 2Sd. Le aree ricomprese nello schema direttore sono inoltre perimetrate con apposito simbologia nella cartografia in scala 1/5000.

2) Obiettivi. E' la valorizzazione ambientale di tutte le aree ricomprese, garantendo altresì la ristrutturazione ed il completamento della via Pisanica con criteri di mitigazione degli impatti paesaggistici e di ottimale inserimento ambientale del potenziamento infrastrutturale, in conformità a quanto disposto dall'art. 83 del Piano Strutturale. E' prevista inoltre la realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali ed escursionistici connessi agli insediamenti esistenti, il potenziamento delle aree sportive del campo d'atletica, nonché la valorizzazione dei nuclei abitati nel territorio rurale (Pozzodonico).

3) Azioni di governo. Il disegno d'insieme ha valore di indirizzo e di coordinamento delle azioni dei diversi settori dell'Amministrazione Comunale nonché dei diversi soggetti proponenti gli interventi sull'assetto ambientale, infrastrutturale ed edilizio esistente. I progetti pubblici rappresentati nello schema direttore sono inoltre intesi quali interventi pilota da sottoporre a richiesta di finanziamento nei programmi nazionali o comunitari in materia.

4) Attuazione. Gli interventi illustrati nello schema direttore si attuano con progetti di opere pubbliche, oltre ad interventi edilizi diretti e/o subordinati alla formazione di piani attuativi a seconda della specifica destinazione d'uso delle aree ricomprese, ed indicate nella cartografia in scala 1/5000.

5) Inserimento paesaggistico delle previsioni infrastrutturali. Lo schema direttore disegna il potenziamento di via Pisanica attraverso alcuni nuovi tratti viari, oltre alla ristrutturazione di diversi tratti esistenti e alla formazione di rotatorie in corrispondenza della connessione con i percorsi urbani esistenti (via Cava, via Bernini, via degli Olmi e via Unità d'Italia). Il potenziamento infrastrutturale prevede l'adeguamento ad una sezione stradale di tipo "F extraurbana", in alcuni tratti affiancata da nuovi tratti di pista ciclabile (in sede propria sul tratto fra via Bernini e via Cava, in sede promiscua su via Cava e sul tratto di via Pisanica fino all'incrocio con via degli Olmi per continuare in sede propria fino a via Unità d'Italia). In prossimità del nucleo abitato di Pozzodonico è prevista un'immissione protetta nella via centrale dell'insediamento, attraverso la separazione fra i sensi di marcia, da realizzarsi in corrispondenza delle alberature esistenti, come riportato nell'elaborato grafico contenente lo schema direttore.

6) Percorsi ciclabili. All'interno dello schema direttore è prevista la realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali ed escursionistici che dalla città di Pietrasanta, e dai quartieri di Crociale, San Bartolomeo e Africa-Macelli giunge sino al mare. Tali percorsi, in parte esistenti, sono individuati prevalentemente lungo le strade esistenti. I tratti di progetto potranno essere realizzati in sede propria, oppure, ove non diversamente fattibile, in sede promiscua. Lungo i percorsi è possibile installare piccole strutture in legno semplicemente infisse al suolo e destinate all'attività sportiva e ricreativa all'aperto, per il rimessaggio di biciclette o altre attrezzature sportive, nonché per l'attività di birdwatching.

7) Ambiti di recupero urbanistico e di rigenerazione urbana. All'interno della tavola grafica dello schema direttore (tav 2Sd) e nella cartografia in scala 1/5000 sono perimetrati gli ambiti oggetto di interventi di recupero urbanistico, di nuovo impianto e di rigenerazione urbana; in tali ambiti gli interventi di trasformazione previsti sono finalizzati a realizzare spazi pubblici ed assetti di progetto in grado di migliorare le dotazioni collettive lungo la rete dei percorsi di progetto ed in corrispondenza degli insediamenti esistenti.

8) La Porta Nord della Versiliana. Allo scopo di valorizzare la funzione di presidio e servizio costituita dal campo di atletica e di destagionalizzare l'offerta turistica relativa al parco della Versiliana è prevista la realizzazione di un campus sportivo attraverso alcuni interventi di nuovo impianto coordinati morfologicamente dalle simulazioni di assetto presenti nello schema direttore e nell'Atlante dei progetti.

9) Patrimonio edilizio storico esistente da valorizzare. Negli edifici individuati quali tipi edilizi storici e ricompresi nel perimetro dello schema direttore, oltre alle destinazioni previste per le zone in cui ricadono, si favoriscono interventi che ne valorizzino la struttura tipologica consentendo l'inserimento di funzioni di servizio per gli utenti dei percorsi ciclopedonali e delle aree di valore ambientale, quali museo, centri visita, bar, ristorante, foresteria.

10) Prescrizioni per gli interventi edilizi privati. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sugli immobili ricadenti all'interno del perimetro dello schema direttore dovranno garantire che non sia ridotta la percepibilità dell'arco collinare e della catena montuosa dai tratti esistenti e di progetto di via Pisanica allo scopo di garantire il valore di "strada-paesaggio" che connota l'infrastruttura esistente.

Articolo 43

Il corso del Baccatoio e le foci di Motrone: Schema direttore di valorizzazione ambientale

1) Definizione. Lo schema direttore di Valorizzazione Ambientale del Corso del Baccatoio comprende le aree del territorio rurale interessate dal corso del Baccatoio, da Valdicastello sino alle foci di Motrone. Interessa un sistema ambientale che si è formato con una lunga storia di interventi, collegato con i boschi costieri e connotato da valori paesaggistici e da una varietà ecologica di particolare pregio. Sono escluse opere e interventi di trasformazione in contrasto con la disciplina dell'art 60 del Piano territoriale di coordinamento, all'interno degli ambiti definiti nel comma 1 dell'art 60 del PTC.

Lo schema direttore di Valorizzazione Ambientale del Corso del Baccatoio è rappresentato nella tavola n. 3Sd. Le aree ricomprese nello schema direttore sono inoltre perimetrate con apposito simbologia nella cartografia in scala 1/5000.

2) Obiettivi. E' la valorizzazione ambientale di tutte le aree ricomprese, nelle quali il ruolo delle acque definisce le ragioni di un sistema ambientale e territoriale che congiunge mare, collina e monti e assegna una straordinaria qualità ai luoghi. E' prevista la realizzazione di un sistema di percorsi ciclopeditoni ed escursionistici, l'ampliamento e la nuova formazione di aree verdi attrezzate e per lo sport, il recupero degli insediamenti produttivi incompatibili o con elementi di degrado e la valorizzazione delle aree di particolare valore storico testimoniale.

3) Azioni di governo. Il disegno d'insieme ha valore di indirizzo e di coordinamento delle azioni dei diversi settori dell'Amministrazione Comunale nonché dei diversi soggetti proponenti gli interventi sull'assetto ambientale, infrastrutturale ed edilizio esistente. I progetti pubblici rappresentati nello schema direttore sono inoltre intesi quali interventi pilota per favorire l'accesso a finanziamenti nei programmi regionali o comunitari.

4) Attuazione. Gli interventi illustrati nello schema direttore si attuano con progetti di opere pubbliche, o con interventi edilizi diretti e/o subordinati alla formazione di piani attuativi a seconda della specifica destinazione d'uso delle aree ricomprese, ed indicate nella cartografia in scala 1/5000.

5) Percorsi ciclabili. All'interno dello schema direttore è prevista la realizzazione di una rete di percorsi ciclopeditoni ed escursionistici che dalla collina giunge sino al mare. Tali percorsi sono individuati prevalentemente lungo le strade vicinali di collina e di pianura, in prossimità degli argini dei fiumi e dei canali e lungo il tracciato della vecchia ferrovia mineraria, allo scopo di realizzarvi una greenway. Per garantire un miglior inserimento di questa rete con gli insediamenti delle aree urbane esistenti sono inoltre individuati alcuni centri abitati soggetti ad interventi di riqualificazione delle sedi stradali per privilegiare forme di mobilità lenta (via Versilia, Pollino), oltre agli interventi relativi alla formazione di spazi a verde e servizi nei nuclei abitati del territorio rurale come La Chiusa, La Chiesina e Vignone. Lungo i percorsi di progetto è possibile installare piccole strutture in legno semplicemente infisse al suolo, e destinate all'attività sportiva e ricreativa all'aperto, per il rimessaggio di biciclette, canoe o altre attrezzature sportive, nonché per l'attività di birdwatching.

6) Ambiti di recupero urbanistico e di rigenerazione urbana. All'interno delle tavola grafica dello schema direttore (tav. 3Sd), nella cartografia in scala 1/5000 e 1/2000, sono perimetrati gli ambiti oggetto di interventi di recupero urbanistico e di rigenerazione urbana; in tali ambiti gli interventi di trasformazione previsti sono finalizzati a realizzare spazi pubblici ed assetti di progetto in grado di migliorare le dotazioni collettive lungo la rete dei percorsi di progetto. Fra questi interventi alcuni progetti rivestono particolare importanza nelle strategie di valorizzazione turistica e ambientale, come quello relativo all'area dell'Argentiera di Valdicastello e quello riguardante la riconversione e bonifica dell'impianto di Falascaia.

7) Strutture per lo svago e il tempo libero. Oltre alle nuove strutture sportive previste nei nuclei abitati del territorio rurale interessati dalle previsioni dello schema direttore è previsto l'ampliamento del campo da Golf di via Spirito Santo. Tale ampliamento è subordinato alla realizzazione ed apertura al pubblico di un tratto dei percorsi ciclopeditoni di progetto, opportunamente indicato negli elaborati grafici già richiamati.

8) Patrimonio edilizio storico esistente da valorizzare. Negli edifici individuati quali tipi edilizi storici e ricompresi nel perimetro dello schema direttore di Valorizzazione Ambientale del Corso del Baccatoio, oltre alle destinazioni previste per le zone in cui ricadono, si favoriscono interventi che ne valorizzino la struttura

tipologica consentendo anche funzioni di servizio per gli utenti dei percorsi ciclopedonali e delle aree di valore ambientale, quali museo, centri visita, bar, ristorante, foresteria.

CAPITOLO II

LE INFRASTRUTTURE E I SERVIZI DI NUOVA FORMAZIONE

Articolo 44

Le nuove infrastrutture per la mobilità

1) Definizione. I nuovi interventi infrastrutturali si inquadrano nella rete gerarchica comunale di cui all'art. 19 e individuata nella cartografia 1/5000 (territorio rurale). Le nuove infrastrutture e le fasce di rispetto sono le strade, i nodi stradali e le aree di rispetto, definite all'articolo 82 del Piano strutturale ed individuate con apposito simbolo nelle tavole grafiche 1/5000 (territorio rurale) e 1/2000 (centri abitati).

2) Attuazione degli interventi. Gli interventi si attuano con accordi di programma o comunque denominati, quando sono di interesse sovracomunale, altrimenti con progetti esecutivi.

L'indicazione grafica delle strade di progetto e degli svincoli e allargamenti stradali, in rosso in cartografia, ha valore di massima. Esse saranno precisate nell'ambito dei Piani di settore (Piano del traffico e dei parcheggi) o dei piani attuativi o della progettazione esecutiva dell'opera come indicato nel precedente articolo 22. In attesa di accordi e progetti sono vietate tutte le trasformazioni territoriali che impediscano la realizzazione degli interventi stessi programmati.

La progettazione degli interventi dovrà dichiarare la coerenza agli degli schemi direttori di cui ai precedenti articoli 41, 42 e 43, nonché stabilire la classificazione dell'infrastruttura come prevista dal codice della strada e in coerenza alla gerarchia della rete indicata al precedente articolo 22.

3) I nuovi interventi infrastrutturali:

n) Ristrutturazione e adeguamento di Via Pisanica. Si tratta di un complesso di interventi, che in attuazione agli obiettivi definiti dall'art. 83 del Piano Strutturale, coinvolgono, oltre al Comune di Pietrasanta, la società di concessione autostradale (SALT spa) e RFI, relativamente al collegamento tra il casello Versilia, e i centri urbani, raggiungendo la via Aurelia che verrà collegata alla provinciale di Vallecchia, utilizzando il sottopasso ferroviario.

Il progetto di ristrutturazione e adeguamento di via Pisanica è definito nello schema direttore dell'asse di via Pisanica e della "Porta Nord" della Versiliana (tavola n. 2Sd) e al precedente articolo 42.

Gli interventi, partendo da via Unità d'Italia, riguardano:

o) la nuova rotatoria su via Unità d'Italia all'intersezione con la via Pisanica su cui è previsto l'adeguamento della sezione stradale, compreso il sovrappasso autostradale, fino alla nuova rotatoria compatta su via degli Olmi e poi fino a via Andreotti; fra le due rotatorie è prevista la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale in sede propria, che si connette alla rete cicloturistica definita al successivo articolo. Il progetto potrà usufruire del finanziamento dalla società SALT s.p.a., nell'ambito degli accordi per la ristrutturazione del casello autostradale Versilia.

p) l'adeguamento via Pisanica, da via Andreotti a via Bernini su cui è prevista l'intersezione a circolazione a rotatoria, dove è prevista inoltre la realizzazione di un percorso ciclopedonale in sede propria che si connette con il percorso protetto di Via Bernini, nonché con la rete dei percorsi pedonali e ciclabili di cui all'art. 45.

Il RU nella tavola 1Tr definisce un ambito di previsione alternativo con valore di indirizzo di cui tenere conto nella fase attuativa del progetto. La progettazione definitiva dell'infrastruttura, qualora difforme in modo sostanziale dalle previsioni di RU, darà luogo alle conseguenti procedure pubblicistiche.

q) nuovo tratto stradale di via Pisanica, da via Bernini sino al sottopasso ferroviario realizzato da RFI nell'ambito del programma di soppressione dei passaggi a livello, su cui sono previste due rotatorie alle intersezioni con la viabilità secondaria esistente; le condizioni alla trasformazione dell'area sono definite nell'area di nuovo impianto individuata dal n. 08 – via Cava - in cartografia 1/5000;

r) collegamento via Aurelia- Provinciale di Vallecchia, attraverso il sottopasso ferroviario, con la formazione di due rotatorie, una sull'intersezione con via Torraccia e l'altra all'intersezione con la Provinciale di Vallecchia.

s) Prolungamento di via Unità d'Italia. In attuazione degli obiettivi di cui all'art 83 della normativa

tecnica del Piano Strutturale è previsto il prolungamento di via Unità d'Italia, dalla rotonda posta all'intersezione con la SS 1 Aurelia sino al confine con il Comune di Camaione. Tale progetto risulta necessario per il completamento dell'asse intermedio di scorrimento della Versilia. La soluzione si integra con il progetto di miglioramento e adeguamento della SS. 1 Aurelia.

- t) **Adeguamento e miglioramento della sicurezza della SS. 1 Aurelia fra via Primo Maggio e via Pontenuovo.** Si tratta di interventi tesi a migliorare la sicurezza stradale, in particolare delle intersezioni a raso con la viabilità secondaria, con l'obiettivo della riduzione degli incidenti stradali e dell'aumento della sicurezza della mobilità, considerando prioritari gli interventi tesi alla sicurezza della mobilità degli utenti deboli, ovvero dei pedoni e dei ciclisti. La previsione acquisisce il progetto preliminare approvato con D.G.C. n. 85 del 19.04.2011. Gli interventi riguardano:
- u) una **grande rotonda su via Pontenuovo**, per migliorare l'accesso alla zona artigianale esistente. Le condizioni alla trasformazione dell'area sono definite nell'area di nuovo impianto individuata dal n. 02 – Ponte nuovo - in cartografia 1/2000;
 - v) **rotonda compatta** in corrispondenza dell'attuale intersezione con *via degli Opifici* per l'accesso alla zona industriale;
 - w) adeguamento viario e **intersezione fra via del Castagno, via Santini, via Aurelia**, con la realizzazione di una nuova rotonda antistante l'area del terminal bus;
 - x) **nuova rotonda: intersezione via Aurelia-viale Apua**

4) **Strade e percorsi urbani.** Nella cartografia in scala 1/2000 sono indicati in rosso gli interventi di adeguamento della viabilità urbana che possono essere ricompresi all'interno delle aree di nuovo impianto o di rigenerazione urbana, definite nell'Atlante dei Progetti. Nella progettazione di strade d'impianto e di penetrazione le sezioni devono favorire un loro uso agevole con carreggiata di norma di 6,5 metri e marciapiedi lungo entrambi i lati, ove possibile, di 1,5 metri.

Negli adeguamenti delle strade comprese all'interno dell'ambito urbano è favorita l'introduzione di filari alberati, nonché la sistemazione di elementi di arredo urbano.

5) **Rotatorie.** Sono individuate nella cartografia in scala 1/2.000 o 1/5000 gli ambiti nei quali si programma la realizzazione di rotatorie con l'obiettivo di migliorare la sicurezza nell'attraversamento di incroci pericolosi, l'attenzione nel transito delle aree urbane, la fluidità del traffico a velocità contenuta.

Si attuano con progetti esecutivi di iniziativa pubblica che terranno conto, con soluzioni geometriche e architettoniche adeguate, della posizione delle rotatorie stesse all'ingresso o nel centro del tessuto edificato e del conseguente ruolo di rappresentanza.

Articolo 45

La rete cicloturistica, il circuito turistico ambientale e i percorsi pedonali e ciclabili

1) **Definizione.** La viabilità storica, la rete minore delle vie poderali e dei percorsi lungo gli argini, connessa alla trama dei percorsi collinari produce un rete completa e articolata sull'intero territorio comunale. Rappresenta la risorsa per completare la rete ciclopedonale esistente, connessa ai percorsi individuati dallo studio elaborato dalla Provincia di Lucca (supporto al Piano Territoriale di Coordinamento), ai sentieri escursionistici dell'Alta Versilia (promossi dall'Unione dei Comuni della Versilia - Pietrasanta, Seravezza e Stazzema- e dalla Regione Toscana) e al Piano Operativo della "Via Francigena" 2012-2014", predisposto dalla Regione Toscana in accordo con la Provincia di Lucca e i Comuni della Versilia.

La rete cicloturistica forma un circuito di interesse turistico-ambientale, secondo varie modalità di spostamento, per la visita del territorio. La rete cicloturistica e i percorsi pedonali e ciclabili sono rappresentati con apposita simbologia nella cartografia in scala 1/5000 e specificati in quella in scala 1/2000 (centri abitati) con i percorsi urbani pedonali e ciclabili esistenti o di progetto.

2) **Definizione del circuito turistico-ambientale.** La realizzazione della rete cicloturistica potrà essere attuata con un progetto attuativo di iniziativa pubblica o privata o con iniziative singole coordinate dall'amministrazione comunale o con i progetti esecutivi. Il progetto dovrà individuare, nell'ambito della rete cicloturistica, un circuito turistico ambientale progettato per i vari modi di locomozione, con piazzole o aree attrezzate (centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria) da recuperare nell'ambito dell'edilizia e dei complessi rurali esistenti nel territorio interessato dal circuito stesso, anche in riferimento alle indicazioni degli schemi direttori di cui ai precedenti articoli 41, 42 e 43. Per le

strade storiche e quelle bianche interessate dalla rete cicloturistica dovrà rispettare le prescrizioni indicate nell'articolo 19.

3) Percorsi pedonali o ciclabili urbani. Nelle cartografie in scala 1/2.000 sono individuati alcuni percorsi pedonali o ciclabili, per definire una mobilità alternativa all'auto nelle aree urbane. Si integrano con la rete cicloturistica comunale, indicata nel precedente punto.

Per i percorsi esistenti la servitù di uso pubblico costituita ai sensi del precedente articolo 19 dovrà garantire una sezione di almeno 3 ml, così come per i nuovi percorsi, e le sistemazioni dovranno prevedere, ove possibile la messa in opera di alberature e sistemazioni a verde di arredo.

Articolo 46

I servizi e le attrezzature di progetto

1) Il verde attrezzato e per il tempo libero - le aree per attrezzature d'interesse comune, pubbliche e di uso pubblico - le aree per impianti sportivi – le aree per impianti tecnologici

Definizione. Sono rispettivamente le aree di progetto individuate in cartografia in scala 1/5000 e 1/2000, definite ai precedenti articoli 23, 24, 25 e 29.

Attuazione. Le aree possono essere espropriate entro 5 anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico o delle eventuali varianti che li contempla e su di esse è vietata qualsiasi costruzione con destinazione diversa da quelle ammesse. Per gli edifici esistenti con destinazioni d'uso diversa da quelle ammesse sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul o Volume.

Trascorso il quinquennio gli interventi potranno essere realizzati dal privato proprietario.

2) Aree destinate all'istruzione e parcheggi pubblici

Definizione. Sono rispettivamente le aree di progetto individuate in cartografia in scala 1/5000 e 1/2000, definite ai precedenti articoli 26 e 27. Sono dimensionate se poste all'interno del perimetro dei centri abitati.

Attuazione. Le aree possono essere espropriate entro 5 anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico o delle eventuali varianti che li contempla, dopo tale termine perdono efficacia le previsioni come indicato al precedente articolo 3.

CAPITOLO III

I TESSUTI URBANI DA RISTRUTTURARE E LE AREE DI NUOVO IMPIANTO

Articolo 47

Il dimensionamento del Piano e il Quadro previsionale strategico quinquennale

1) Definizioni. Il dimensionamento è il carico massimo ammissibile delle quantità insediative previste dal Piano Strutturale e attuabili dal Regolamento Urbanistico nei termini di validità previsti al precedente articolo 3. Tale dimensionamento, suddiviso per UTOE o fuori UTOE è richiamato nella tabella di verifica di seguito riportata.

Le dimensioni massime sostenibili indicate dall'articolo 99 della Normativa tecnica d'attuazione del Piano Strutturale sono riferite alle seguenti destinazioni d'uso:

12) residenziale espresso in numero di alloggi (edilizia privata ed edilizia sociale)

- 13) commerciale, direzionale espresso in Sul
- 14) industriale/artigianale espresso in Sul
- 15) turistico ricettiva espresso in numero di camere.

Le quantità residenziali previste sono ripartite fra nuova edificazione e recupero, inteso quest'ultimo come rigenerazione dei tessuti insediativi.

Ai sensi del citato articolo del PS, il dimensionamento comprende anche parte delle previsioni di PRGC; pertanto le quantità residue derivanti dal monitoraggio del dimensionamento, avviato dall'adozione del Piano strutturale, per quanto attiene alle quote di edilizia residenziale, sono determinate alla data del 30.06.2014.

2) Il dimensionamento programmato.

2a) Le trasformazioni. Il dimensionamento massimo, previsto nell'ambito degli interventi afferenti alla Disciplina delle Trasformazioni degli assetti insediativi di cui al Titolo III Sezione II è programmato secondo un *quadro previsionale quinquennale* corrispondente alle prescrizioni indicate nei successivi articoli per le seguenti previsioni:

- 3) aree di nuovo impianto e di rigenerazione (disciplinate da schede norma);
- 4) previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione.

2b) La gestione dell'esistente. Il dimensionamento massimo, previsto nell'ambito degli interventi afferenti alla Gestione del territorio e della città di cui al Titolo III Sezione I delle presenti norme indicato nella tabella di verifica, è attribuito alle seguenti previsioni:

- 5) lotti liberi di completamento in zona B e D;
- 6) unità di recupero e rigenerazione UR (individuati in cartografia 1/2000);
- 7) ambiti di rigenerazione urbana per insediamenti produttivi incompatibili (numerati in cartografia in scala 1/5000)
- 8) ambiti di recupero urbanistico per insediamenti produttivi incompatibili AR (numerati in cartografia in scala 1/5000);

Le quantità residenziali programmate sono computate nel dimensionamento relativo alla nuova costruzione se espresse attraverso un parametro urbanistico di edificabilità; qualora le quantità edificabili residenziali derivino dall'intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, ovvero siano attribuite in ragione della superficie utile esistente, sono computate nel dimensionamento afferente al recupero.

Nel dimensionamento a recupero afferente all'edilizia residenziale privata sono altresì computati gli alloggi di edilizia sociale derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente per i quali il PS non prevede un dimensionamento specifico; nel dimensionamento di nuova costruzione afferente all'edilizia residenziale privata sono altresì computati gli alloggi di edilizia sociale di nuova costruzione per le Utoe per le quali il PS non prevede un dimensionamento specifico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, quando implicano ampliamenti e adeguamenti funzionali dell'unità immobiliare o cambi di destinazione nonché gli ampliamenti degli edifici, poiché riguardano l'evoluzione del patrimonio edilizio esistente in relazione alle dinamiche della società e della sua composizione, influenzate da aspetti privatistici e congiunturali, non rientrano nel dimensionamento ad eccezione degli interventi sottoposti a Piano di recupero indicati al precedente articolo 7 punto 5), per i quali valgono le disposizioni di cui al successivo comma *Monitoraggio delle quantità a consuntivo*.

abitazioni sociali	abitazioni edilizia privata (a)	turistico ricettivo (camere)	nd la - art la (mq S II)	comuni e - dir la (mq S II)
nuova costruzione	nuova costruzione	rec.	nuova costruzione	nuova costruzione

UTOE 1 Capezzano Monte	dimensionamento PS	3	7	10	10	0	0
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. nc.			2			
	lotti liberi di completamento nuovo imp. rigene razione, spazi pub.						
	previsioni previgenti confermate						
	dimensionamento programmato	0	0	2	0	0	0

UTOE 2 Capriglia	dimensionamento PS	5	5	5	0	0	0
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. nc.			5			
	lotti liberi di completamento		1				
	nuovo imp. rigene razione, spazi pub.						
	previsioni previgenti confermate						
dimensionamento programmato	0	1	5	0	0	0	0

UTOE 3 Solaio	dimensionamento PS	0	5	5	00	0	0
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. nc.						
	lotti liberi di completamento		1				
	nuovo imp. rigene razione, spazi pub.						
	previsioni previgenti confermate						
dimensionamento programmato	0	1	0	0	0	0	0

UTOE 4 La città di Pietrasanta	dimensionamento PS	0	25	79	30	0	1.000
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. nc.			37			
	lotti liberi di completamento						
	nuovo imp. rigene razione, spazi pub.			13			
	previsioni previgenti confermate			15			
dimensionamento programmato	0	0	65	0	0	0	1.000

UTOE 5 Valdicastello	dimensionamento PS	10	20	20	25	0	0
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. nc.			15			
	lotti liberi di completamento	5	9				
	nuovo imp. rigene razione, spazi pub.						
	previsioni previgenti confermate						
dimensionamento programmato	5	9	15	0	0	0	0

UTOE 6 Vallecchia	dimensionamento PS	10	10	20	20	12.330	1.000
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. nc.			6			
	lotti liberi di completamento nuovo imp. rigene razione, spazi pub.						
	previsioni previgenti confermate		4		20		200
	dimensionamento programmato	0	4	6	20	0	200

verifica dimensionamento totale comunale e per Utoe

abitazioni sociali	abitazioni edilizie private (a)	toritorio-insediativo (c) (milles)		ind. in m. q. (mq. SU)	com. in m. q. (mq. SU)
nuova costruzione	nuova costruzione	rec.	nuova costruzione	nuova costruzione	nuova costruzione

UTOE 7 Quartieri periferici	dimensionamento PS	264	193	80	20	2.000	10.000
	U.R. / A.R. e rig. di insed. prod. nc.			12			
	lotti liberi di completamento	8	24				
	nuovo imp. rig. raz. spaz. pub.	85	22	68			
	previsioni previgenti confermate	60	7				
dimensionamento programmato	153	53	80	0	0	5.187	

UTOE 8 Sarzanese	dimensionamento PS	0	10	11	0	1.000	1.000
	U.R. / A.R. e rig. di insed. prod. nc.						
	lotti liberi di completamento		4				
	nuovo imp. rig. raz. spaz. pub.		4	7			
	previsioni previgenti confermate						
dimensionamento programmato	0	8	7	0	0	0	

UTOE 9 Serraglio Marella	dimensionamento PS	26	7	4	0	0	0
	U.R. / A.R. e rig. di insed. prod. nc.						
	lotti liberi di completamento	4	3				
	nuovo imp. rig. raz. spaz. pub.						
	previsioni previgenti confermate		3				
dimensionamento programmato	4	6	0	0	0	0	

UTOE 10 Portone Pontenuovo (e)	dimensionamento PS	0	6	4	25	289.670	1.000
	U.R. / A.R. e rig. di insed. prod. nc.						
	lotti liberi di completamento		4			21.711	
	nuovo imp. rig. raz. spaz. pub.				25	25.380	996
	previsioni previgenti confermate						
dimensionamento programmato	0	4	0	25	47.091	996	

UTOE 11 Pulino	dimensionamento PS	30	28	10	10	3.000	1.000
	U.R. / A.R. e rig. di insed. prod. nc.			3			
	lotti liberi di completamento	3	9				
	nuovo imp. rig. raz. spaz. pub.	8					
	previsioni previgenti confermate		6				376
dimensionamento programmato	11	15	3	0	1.500	376	

UTOE 12 L'assoc. attrezzato di via Unità d'Italia	dimensionamento PS	16	12	3	50	1.000	50.000
	U.R. / A.R. e rig. di insed. prod. nc.						
	lotti liberi di completamento	4	3				
	nuovo imp. rig. raz. spaz. pub.				50		512
	previsioni previgenti confermate		1				
dimensionamento programmato	4	4	0	50	0	512	

abitazioni ec. sociale	abitazioni edilizia privata (a)		turistico ricettivo (camere)		ind.le - art.le mq. SU1	comm. e - dir.le mq. SU1
nuova costruzione	nuova costruzione	rec.	nuova costruzione	nuova costruzione	nuova costruzione	nuova costruzione

UTOE 13 La Marina	dimensionamento PS	54	80	23	240	1.000	5.000
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. ric.		3				250
	lotti liberi di completamento	14	10				242
	nuovo imp. rigenerazione, spazi pub.	40	52	9			1.522
	previsioni previgenti confermate		15	10	144		
dimensionamento programmato	54	80	19	144	0	2.414	

UTOE 14 Le aree pedecollinari di Strattocia	dimensionamento PS	50	45	17	20	10.000	2.000
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. ric.	1	5	4			
	lotti liberi di completamento	4	14				
	nuovo imp. rigenerazione, spazi pub.	3	14				520
	previsioni previgenti confermate		5				
dimensionamento programmato	8	38	4	0	0	520	

UTOE 15 Montiscerdi	dimensionamento PS	0	39	10	0	0	0
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. ric.			2			
	lotti liberi di completamento		1				
	nuovo imp. rigenerazione, spazi pub.		6				
	previsioni previgenti confermate						
dimensionamento programmato	0	7	2	0	0	0	

FUORI UTOE	dimensionamento PS	0	6	4	25	289.670	1.000
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. ric.						
	lotti liberi di completamento		4			21.711	
	nuovo imp. rigenerazione, spazi pub.				25	25.350	990
	previsioni previgenti confermate						
dimensionamento programmato	0	4	0	25	47.091	996	

TOTALE COMUNALE	dimensionamento PS (a)	473	568	321	500	325.000	72.000
	dimensionamento programmato						
	gestione dell'esistente	43	121	96	0	25.211	3.442
	trasformazioni	196	139	122	239	25.380	7.763
	totale	239	260	218	239	48.591	11.205
dimensionamento residuo (d)	234	308	103	261	276.409	60.795	

	nuova costruzione programmata	dimensionamento PS	% n.c. progr.
Verifica art. 105 PS (50% alloggi n.c.)	499	104,1	47,9%

(a) = il dimensionamento industriale artigianale, con le relative quote di commerciale e direzionale, è comprensivo delle quote destinate esclusivamente alla realizzazione della "Variante Portone" (283.960 mc. UTOE 10) e al completamento del comparto 8D PRGC (5.750 mq. UTOE 10), ai sensi dell'art. 104 del P.S.

(b) = il dimensionamento dell'UTOE 13 (Marina) è incrementato di n. 4 alloggi edilizia privata (recupero), di n. 4 alloggi edilizia privata (nuova costruzione) e di n. 4 alloggi di edilizia sociale (nuova costruzione) usufruendo del trasferimento dell'UTOE 12 (Asse attrezzato), ai sensi dell'art. 104 del Piano Strutturale.

(c) = nella quota residenziale a recupero sono computati anche gli alloggi di edilizia sociale a recupero per i quali il PS non prevede un dimensionamento specifico; nel dimensionamento di nuova costruzione riferito all'edilizia residenziale privata sono altresì computati gli alloggi di edilizia sociale di nuova costruzione per la Utoe per la quale il PS non prevede un dimensionamento specifico.

(d) = ai sensi dell'art. 105 del PS, limitatamente alla nuova costruzione, si intende dimensionamento residuo disponibile per il successivo P.U.

(e) = il dimensionamento dell'UTOE 7 (Quartier periferico) è incrementato di n. 1 alloggi edilizia privata (recupero), usufruendo del trasferimento dell'UTOE 4 (La città di Pietasana), ai sensi dell'art. 104 del Piano Strutturale.

3) Il monitoraggio del dimensionamento residuo

3a) Monitoraggio delle quantità a consuntivo. Ai seguenti interventi, per i quali si effettua un controllo a consuntivo come indicato nel precedente articolo 3, a partire dalla data di adozione del Regolamento urbanistico, sono attribuite le quantità residue indicate nella tabella di verifica, comunque nei limiti stabiliti dall'articolo 105 della normativa tecnica del Piano Strutturale per il primo quinquennio:

- mutamento della destinazione d'uso agricola;
- nuova realizzazione di quote di commerciale/direzionale nei lotti liberi di completamento (zone B e zone D per i lotti che non derivano dal dimensionamento che il PS attribuisce alla Variante "Portone" per i quali la verifica del dimensionamento deve essere riferita alle quote contenute nella Variante stessa) e nelle aree di nuovo impianto e di rigenerazione, ove non espressamente attribuito;
- di sostituzione e di ristrutturazione urbanistica nel patrimonio edilizio esistente soggetti a piani di recupero comportanti il cambio di destinazione d'uso in residenziale per superfici utili lorde eccedenti i 500 mq.

3b) Monitoraggio del dimensionamento programmato. Alla scadenza di ogni quinquennio la relazione di cui al precedente articolo 3 verificherà le quantità di dimensionamento programmato risultante dall'attuazione degli interventi indicati al precedente punto 2.

3c) Residuo generale del Piano Strutturale A seguito del monitoraggio delle quantità a consuntivo e di quelle conseguenti al dimensionamento programmato, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico saranno verificate le quantità residue del Piano Strutturale al fine di stabilire le quantità disponibili per la successiva pianificazione .

Articolo 48

Lotti liberi di completamento. Aree di nuovo impianto o di rigenerazione o di intervento unitario su spazi pubblici. Ambiti di recupero urbanistico e di rigenerazione di insediamenti funzionalmente incompatibili definiti da schede norma

Utoe n. 1) Capezzano Monte

- 1) **Interventi unitari su spazi pubblici**
N. 01 – *San Rocco*

Utoe n. 2) Capriglia

- 2) **Interventi di completamento (zona B)**
Lotto libero n. 37 – *Le Piane*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia privata.
Parametri urbanistici: $U_f = 0,3$ mq/mq; $H_{max} = 7$ m; $R_c = 30\%$.

Utoe n. 3) Solaio

- 3) **Interventi di completamento (zona B)**
Lotto libero n. 76 – *Via Borgo Palazzi*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.
Parametri urbanistici: $U_f = 0,3$ mq/mq; $H_{max} = 7$ m; $R_c = 30\%$.

Utoe n. 4) La città di Pietrasanta

- 4) **Aree di rigenerazione**
Area di rigenerazione n. 8/b – *Lungoferrovia - porta sud*
Area di rigenerazione n. 15 – *Ponte alla Madonnina*

Utoe n. 5) Valdicastello Carducci

5) Interventi di completamento (zona B)

- Lotto libero n. 38 – *Via Tre Fontane*; dimensionamento: 3 alloggi edilizia privata.
 - Lotto libero n. 39 – *Via Tre Fontane angolo Valdicastello*; dimensionamento: 2 alloggi ed. privata.
 - Lotto libero n. 40 – *Via Piagge*; dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata.
 - Lotto libero n. 41 – *Via Valdicastello*; dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata.
 - Lotto libero n. 42 – *Pieve*; dimensionamento: 4 alloggi edilizia sociale.
 - Lotto libero n. 77 – *Via Valdicastello*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.
- Parametri urbanistici: $U_f = 0,3$ mq/mq; $H_{max} = 7$ m; $R_c = 30\%$.

Utoe n. 7) Quartieri periurbani

6) Nuovo impianto

- Area di nuovo impianto n. 01 - *Crociale*
- Area di nuovo impianto n. 06 – *Africa*
- Area di nuovo impianto n. 08 – *Via Cava*
- Area di nuovo impianto n. 08a – *Pontestrada*
- Area di nuovo impianto n. 10 – *Viale Apua*
- Area di nuovo impianto n. 13 – *Via Torraccia*
- Area di nuovo impianto n. 14 – *La Torretta*

7) Aree di Rigenerazione

- Area di rigenerazione n. 2 - *Ponterosso*
- Area di rigenerazione n. 4 – *Aree industriali lungo via Bugneta*
- Area di rigenerazione n. 5 – *Via delle Iare*
- Area di rigenerazione n. 9 – *Via Primo Maggio*
- Area di rigenerazione n. 9a – *Consuma Primo maggio*
- Area di rigenerazione n. 11 – *Via del Castagno*

8) Interventi di completamento (zona B)

- Lotto libero n. 10 – *Crociale*; dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata.
 - Lotto libero n. 11 – *Crociale – via Respighi*; dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata.
 - Lotto libero n. 12 – *Via Deledda*; dimensionamento: 3 alloggi edilizia privata.
 - Lotto libero n. 13 – *Via Salesiani*; dimensionamento: 4 alloggi edilizia privata.
 - Lotto libero n. 14 – *Via Turati*; dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata.
 - Lotto libero n. 15 – *Via Aurelia Nord*; dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata.
 - Lotto libero n. 16 – *Via Bugneta*; dimensionamento: 3 alloggi edilizia privata.
 - Lotto libero n. 17 – *Via Bernini*; dimensionamento: 3 alloggi edilizia privata.
 - Lotto libero n. 19 – *Via Calabria*; dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata.
 - Lotto libero n. 51 – *Via Traversagna*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.
 - Lotto libero n. 52 – *Via Lago d'Orta*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia privata.
 - Lotto libero n. 53 – *Via Andreotti*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.
 - Lotto libero n. 54 – *Via delle Iare*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.
 - Lotto libero n. 57 – *Via Vicinato*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.
 - Lotto libero n. 58 – *Via Settembrini*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.
 - Lotto libero n. 59 – *Via Traversagna*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.
 - Lotto libero n. 71 – *Via Respighi*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.
 - Lotto libero n. 72 – *Via Zandonai*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.
- Parametri urbanistici: $U_f = 0,3$ mq/mq; $H_{max} = 7$ m; $R_c = 30\%$.

9) Interventi di completamento a destinazione produttiva (zona D)

- Lotti liberi n. 18, n. 19
- Parametri urbanistici: $U_f = 0,5$ mq/mq; $H_{max} = 10$ m; $R_c = 50\%$.
- Destinazione d'uso: commerciale/direzionale

Utoe n. 8) Sarzanese

10) Aree di rigenerazione

- Area di rigenerazione n. 12 – *Via Sarzanese - La Buca*

11) Interventi di completamento (zona B)

Lotto libero n. 35 – *Sarzanese*; dimensionamento: 3 alloggi edilizia privata.
Lotto libero n. 36 – *Cannoreto*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia privata.
Parametri urbanistici: $U_f = 0,3$ mq/mq; $H_{max} = 7$ m; $R_c = 30\%$.

Utoe n. 9) Serraglio Marella

12) Interventi di completamento (zona B)

Lotto libero n. 18 – *Via Basilicata*; dimensionamento: 3 alloggi edilizia privata.
Lotto libero n. 60 – *Via Serraglio interna*; dimensionamento: 1alloggio edilizia sociale.
Lotto libero n. 61 – *Via Lombardia*; dimensionamento: 1alloggio edilizia sociale.

Lotto libero n. 62 – *Via Tonfano*; dimensionamento: 1alloggio edilizia sociale.
Lotto libero n. 63 – *Via Tonfano interna*; dimensionamento: 1alloggio edilizia sociale.
Parametri urbanistici: $U_f = 0,3$ mq/mq; $H_{max} = 7$ m; $R_c = 30\%$.

Utoe n. 10) Portone Pontenuovo

13) Nuovo impianto

Area di nuovo impianto n. 2 - *Pontenuovo*
Area di nuovo impianto n. 4 – *Pioppete*

14) Ambiti di rigenerazione

Ambito di rigenerazione n. 3 – *Centro servizi area Portone*

15) Interventi di completamento (zona B)

Lotto libero n. 21 – *Via Aurelia Sud*; dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata.
Lotto libero n. 31 – *Via Saponiera*; dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata.
Parametri urbanistici: $U_f = 0,3$ mq/mq; $H_{max} = 7$ m; $R_c = 30\%$.

16) Interventi di completamento a destinazione produttiva (zona D)

Lotti liberi n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
Parametri urbanistici: $U_f = 0,5$ mq/mq; $H_{max} = 10$ m; $R_c = 50\%$.

Utoe n. 11) Pollino

17) Nuovo impianto

Area di nuovo impianto n. 01 - *Pollino*

18) Interventi di completamento (zona B)

Lotto libero n. 32 – *Via Pontenuovo*; dimensionamento: 3 alloggi edilizia privata.
Lotto libero n. 33 – *Via Traversagna*; dimensionamento: 4 alloggi edilizia privata.
Lotto libero n. 34 – *Via del Pagliaio*; dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata.
Lotto libero n. 73 – *Via Pontenuovo interno*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.
Lotto libero n. 74– *Via Traversagna*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.
Lotto libero n. 75– *Via Traversagna interno*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.
Parametri urbanistici: : $U_f = 0,3$ mq/mq; $H_{max} = 7$ m; $R_c = 30\%$.

19) Interventi di completamento a destinazione produttiva (zona D)

Lotto libero n. 20
Parametri urbanistici: $U_f = 0,5$ mq/mq; $H_{max} = 10$ m; $R_c = 50\%$.
Intervento soggetto a specifica convenzione contenente l'obbligo alla delocalizzazione dell'attività attualmente esistente in via Crocialetto

Utoe n. 12) Asse attrezzato di via Unità d'Italia

20) Nuovo impianto

Area di nuovo impianto n. 6 – *Porta Nord della Versiliana (via De Sanctis)*

Area di nuovo impianto n. 7 – *Porta Nord della Versiliana (via Pisanica)*

Area di nuovo impianto n. 11 – *Ingresso Tonfano (via Unità d'Italia)*

21) Ambiti di recupero urbanistico di insediamenti funzionalmente incompatibili

Ambito di recupero urbanistico n. 01 – *Via Gentile*

22) Interventi di completamento (zona B)

Lotto libero n. 05 – *Vignone*; dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata.

Lotto libero n. 05.1 – *Vignone*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia privata.

Parametri urbanistici: come da scheda norma contenuta nell'*Atlante dei Progetti*.

Lotto libero n. 44 – *Via Ficalucci*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.

Lotto libero n. 46 – *Via del Sale*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.

Lotto libero n. 50 – *Via del Sale*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.

Lotto libero n. 55 – *Via Tonfano*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.

Parametri urbanistici: $U_f = 0,2$ mq/mq; $H_{max} = 7$ m; $R_c = 30\%$.

Utoe n. 13) Marina di Pietrasanta**23) Nuovo impianto**

Area di nuovo impianto n. 1a – *Dal PEEP alla Marina*

Area di nuovo impianto n. 1b – *Dal PEEP alla Marina*

Area di nuovo impianto n. 1c – *Dal PEEP alla Marina*

Area di nuovo impianto n. 2 – *Via Leonardo da Vinci*

Area di nuovo impianto n. 3 – *Porta di Levante*

Area di nuovo impianto n. 8 – *Ponte del Sale*

Area di nuovo impianto n. 9 – *Via del Sale*

24) Aree di rigenerazione

Area di rigenerazione n. 4 – *Da Tonfano a Focette*

Area di rigenerazione n. 7 – *Via Ficalucci*

25) Interventi unitari su spazi pubblici

N. 05 – *Parco del Torrente Tonfano*

26) Ambiti di rigenerazione di insediamenti funzionalmente incompatibili

Ambito di rigenerazione n. 2 – *Curve di Motrone*

27) Ambiti di recupero urbanistico di insediamenti funzionalmente incompatibili

Ambito di recupero urbanistico n. 6 – *Via Setteponti*

28) Interventi di completamento (zona B)

Lotto libero n. 23 – *Via Alberti*; dimensionamento: 3 alloggi edilizia privata.

Lotto libero n. 24 – *Via Paganini*; dimensionamento: 3 alloggi edilizia privata.

Lotto libero n. 25 – *Via Leopardi*; dimensionamento: 3 alloggi edilizia sociale.

Lotto libero n. 26 – *Via Marino*; dimensionamento: 3 alloggi edilizia sociale, 1 alloggio edilizia privata.

Lotto libero n. 27 – *Via Catalani*; dimensionamento: 3 alloggi edilizia sociale.

Lotto libero n. 28 – *Via Catalani angolo via Pascoli*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia privata.

Lotto libero n. 29 – *Via Goldora*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia privata.

Lotto libero n. 30 – *Via Castruccio Castracani*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia privata.

Lotto libero n. 43 – *Via Monte Corchia*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.

Lotto libero n. 45 – *Via del Sale*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.

Lotto libero n. 47 – *Via delle Erbe*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.

Lotto libero n. 48 – *Via delle Erbe*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.

Lotto libero n. 49 – *Via Colombo*; dimensionamento: Sul max ammessa 142,00 mq a destinazione direzionale/commerciale

Lotto libero n. 56 – *Via Carducci*; dimensionamento: Sul max ammessa 100,00 mq a destinazione direzionale/commerciale

Lotto libero n. 68 – *Via Magenta*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.

Parametri urbanistici: $U_f = 0,2$ mq/mq; $H_{max} = 7$ m; $R_c = 30\%$.

Utoe n. 14) Strettoia

1) Nuovo impianto

Area di nuovo impianto n. 3 – *via della Chiesa*

2) Aree di rigenerazione

Area di rigenerazione n. 2 – *Centro Civico Strettoia*

3) Ambiti di rigenerazione di insediamenti funzionalmente incompatibili

Ambito di rigenerazione n. 5 – *Lungofiume Strettoia*

4) Ambiti di recupero urbanistico di insediamenti funzionalmente incompatibili

Ambito di recupero urbanistico n. 5 – *Via Prunaccia*

- Interventi di completamento (zona B)

Lotto libero n. 01 – *Piazza di Strettoia*: stralciato.

Lotto libero n. 02 – *Via Comunale Strettoia*; dimensionamento: 3 alloggi edilizia privata.

Lotto libero n. 03 – *Via Montiscendi traversa int.*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia privata.

Lotto libero n. 04 – *Via Montiscendi sud*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia privata.

Lotto libero n. 05 – *Via Montiscendi nord*; dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata.

Lotto libero n. 06 – *Via Santa Maria al Rio est*; dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata.

Lotto libero n. 07 – *Via Santa Maria al Rio nord*; dimensionamento: 3 alloggi edilizia privata.

Lotto libero n. 08 – *Via Santa Maria al Rio sud*; dimensionamento: 2 alloggi edilizia privata.

Lotto libero n. 65 – *Via Strettoia*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.

Lotto libero n. 66 – *Via Montiscendi interna*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.

Lotto libero n. 67 – *Via Santa Maria al Rio*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.

Lotto libero n. 69 – *Via Bonazzera*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.

Parametri urbanistici: $U_f = 0,3$ mq/mq; $H_{max} = 7$ m; $R_c = 30\%$.

Utoe n. 15) Montiscendi

1) Nuovo impianto

Area di nuovo impianto n. 1 – *Montiscendi*

2) Ambiti di recupero urbanistico di insediamenti funzionalmente incompatibili

Ambito di recupero urbanistico n. 7 – *Via della Sipe*

Ambito di recupero urbanistico n. 9 – *Via del Lago*

3) Interventi di completamento (zona B)

Lotto libero n. 70 – *Via del Lago*; dimensionamento: 1 alloggio edilizia sociale.

Parametri urbanistici: $U_f = 0,3$ mq/mq; $H_{max} = 7$ m; $R_c = 30\%$.

Fuori Utoe)

4) Ambiti di rigenerazione di insediamenti funzionalmente incompatibili

Ambito di rigenerazione n. 1 – *Via Crociale Sud*

Ambito di rigenerazione n. 3 – *Via Magnano*

Ambito di rigenerazione n. 4 – *Via Sarzanese*

5) Ambiti di recupero urbanistico di insediamenti funzionalmente incompatibili

Ambito di recupero urbanistico n. 2 – *Via dello Spirito Santo*

Ambito di recupero urbanistico n. 3 – *Via Padule*

Ambito di recupero urbanistico n. 4 – *Via Regnalla*

Ambito di recupero urbanistico n. 8 – *Falascaia*

6) Interventi di completamento (zona B)

Lotto libero n. 01 – *Via Pozzodonico*

Lotto libero n. 02 – *La Chiesina (via Bozza)*

Lotto libero n. 03 – *La Chiesina (via Marchetti)*

Lotto libero n. 04 – *La Chiesina*

Lotto libero n. 06 – *La Chiusa*

Lotto libero n. 06.1 – *La Chiusa*

Lotto libero n. 07 – *Il Mulino*

Lotto libero n. 08 – *Il Mulino*

Parametri urbanistici e dimensionamento: come da scheda norma contenuta nell'*Atlante dei Progetti*.

Gli interventi di nuova edificazione e di rigenerazione posti all'esterno delle UTOE, non possono avvenire in assenza o senza la contestuale realizzazione delle reti e dei servizi pubblici. In questo secondo caso, prima del rilascio dei permessi, devono essere acquisite le certificazioni dei gestori dei servizi che, valutate le opere in tutto o in parte a carico dei soggetti che operano la trasformazione, garantiscano la fornitura idrica, gli scarichi fognari, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, la fornitura elettrica e del gas.

Articolo 49

Previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione

Le aree e i complessi immobiliari individuati in cartografia in scala 1/5000 e 1/2000 con un apposito simbolo sono regolati da uno strumento urbanistico precedentemente approvato o oggetto di convenzione urbanistica; tra questi i beni di proprietà comunale inseriti nella variante n. 1 al ***Piano per le Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Comunale Anno 2012***, che sono regolate dalla variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 29 del 03.09.2012.

Restano vincolate, con validità quinquennale dall'approvazione del RU, ai parametri urbanistici, alle opere di urbanizzazione, alle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico approvato o attuativo e nella convenzione approvata, ogni area interna al perimetro dei centri abitati oggetto di convenzione urbanistica ancora in corso di validità alla data di approvazione del RU, anche se non individuata nelle tavole grafiche come "*previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione*" di cui al presente articolo.

Nel caso di nuove previsioni individuate nel R.U. è consentita l'attuazione delle stesse in alternativa a quanto contenuto nella convenzione.

L'assetto planivolumetrico contenuto negli strumenti previgenti si considera con valore di indirizzo a chiarimento degli obiettivi di interesse generale di ogni intervento stabiliti dai precedenti strumenti. Nel caso in cui il soggetto attuatore intenda proporre una diversa soluzione dovrà predisporre un piano attuativo.

In tali ambiti è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a spazi pubblici nei casi in cui la dislocazione degli stessi sia valutata irrilevante da parte dell'organo competente ai fini del pubblico interesse. In tal caso la mancata cessione delle aree è sostituita dalla corresponsione di una somma equivalente al loro valore di esproprio per gli standard previsti dal DM 1444/1968, sia per la quota di standard in eccedenza prevista dall'art 106 del PS, per questi ultimi è prevista anche la corresponsione del costo di realizzazione.

Articolo 49 bis
Aree interessate dalla monetizzazione

Tutte le aree interessate dalla monetizzazione, non cedute, non potranno concorrere alla determinazione degli indici di successivi interventi.

Articolo 50
Misure di salvaguardia

Gli interventi di nuova realizzazione, i frazionamenti e quelli che comportino cambio di destinazione d'uso o ampliamento di superficie utile lorda e volume, saranno ammessi solo in caso di conformità al Regolamento Urbanistico adottato (ovvero non siano in contrasto con le misure cautelari di cui alle disposizioni regionali vigenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Sono inoltre ammessi gli interventi definiti al precedente articolo 49 e quelli oggetto di progetti definitivi approvati ai sensi del D.lgs 163/2006.

Dalla data di adozione del presente Regolamento, il comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire qualora contrastino con la disciplina adottata.