

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



COMUNE DI PIETRASANTA REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE (stato sovrapposto)

Marzo 2017

Legenda:

- **in rosso le parti inserite,**
- **barrate le parti tolte.**

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. 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. ~~di cui all'art 64 della L.R.1/2005~~

Articolo 2

(omissis)

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, ~~come previsto nell'articolo 55 comma 5) della L.R.1/2005. 2005-~~

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 (~~articolo 63 della L.R. 1/2005~~), 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 disposto ~~dall' art. 63 L.R. 1/05-~~ **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 (~~comma 3 art. 63 L.R. 1/05~~).

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, ~~come previsto al comma 7 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005.~~

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 al Titolo II della L.R. 1/2005.** **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

~~L'esistenza dell'unità immobiliare, così come definita nel Regolamento edilizio comunale, va riferita a quella che risulta alla data di approvazione del Piano Strutturale (01/10/2008) ancorché oggetto di convenzione stipulata entro tale data e in corso di realizzazione, in caso di interventi di frazionamento, cambio di destinazione d'uso e ampliamento volumetrico di cui all'art 78 della LR 1/2005, previsti all'interno del perimetro dei centri abitati definito al successivo art 10. Nel territorio rurale disciplinato al~~

~~successivo Titolo III, Sezione I, capitolo I, l'esistenza dell'unità immobiliare va riferita alla data di adozione del medesimo Piano Strutturale (24/09/2004) in caso di interventi di frazionamento, cambio di destinazione d'uso e ampliamento volumetrico di cui all'art 78 della LR 1/2005.~~

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.

1) 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 ~~di sopraelevazione~~ 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;
- 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 1) c. 2 del presente articolo vale quanto disposto al precedente comma "Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici", ad eccezione degli ambiti di nuovo impianto.~~

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.

2) 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 ~~dell'art 54 della L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni~~ **di quanto disposto dalla LR 65/2014 e smi.**

Articolo 6

(omissis)

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, ~~articolo 71/L.R.1/2005~~)
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (L.865/1971, articolo 72/L.R.1/2005)
- Piani di Lottizzazione (L.1150/1942, ~~articolo 70/L.R.1/2005~~)
- Piani di Recupero (L. 457/1978, ~~articolo 73/L.R.1/2005~~)
- Programmi complessi di riqualificazione insediativa (~~art. 74 L.R.1/2005~~), 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 (~~art. 42 L.R.1/2005~~) qualora preveda la realizzazione di:
 - nuove abitazioni rurali per una Sul 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 ~~dell'articolo 69 della L.R. 1/2005~~ **previste dalla LR 65/2014 e smi.**

2) Contenuti dei Piani attuativi. I piani attuativi, ~~definiti all'articolo 65 della L.R. 1/2005~~, hanno i **seguenti** contenuti ~~indicati all'articolo 67 della L.R. 1/2005, e qui riportati:~~

- 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 dell'art 66 della L.R. 1/2005**;
- 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** dagli artt. 70 e seguenti della L.R. 1/2005, e comunque comprendere:

- α) 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;
- β) 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;
- χ) la descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
- δ) 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;
- ε) 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 ~~demolizione e ricostruzione~~, 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.** ~~-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.~~

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 (~~art. 37 L.R. 1/2005~~) 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 ~~e all'art.79, comma 2, lettera b della L.R. 1/2005~~);

Restauro e risanamento conservativo (definita all'art. 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. n°380/2001 ~~e all'art.79, comma 2, lettera c della L.R. 1/2005~~);

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, purchè l'intervento non alteri le caratteristiche storico/tipologiche dell'edificio, nonché un incremento del numero delle unità immobiliari preesistenti – purchè, 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 all'art.79, comma 2, lettera d della L.R. 1/2005). 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,

poichè 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, (~~definiti all'art.79, comma 2, lettera e della L.R. 1/2005~~), 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 (~~definiti all'art.79, comma 2, lettera a della L.R. 1/2005~~), 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 ~~e all'art.78, comma 1, lettera f della L.R. 1/2005~~, nel caso che non si attui con piano attuativo disciplinato al precedente articolo 7.

Demolizione, (definita all'art.79, comma 1, lettera d della L.R. 1/2005).

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, (~~definita all'art. 78, comma 1, lettera h della L.R. 1/2005~~) 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, (~~art 78, comma 1, lett g, della LR 1/2005~~) E' 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

(omissis)

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 aggiunta 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 aggiunta 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 compartimenti, ~~previo accordo di~~ **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 della commissione di cui al comma 3 del presente articolo** 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 plani volumetriche 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) Commissione di esperti. Nel caso che non vengano seguite le simulazioni planivolumetriche delle schede norma, contenute nell'allegato Atlante dei progetti, le proposte alternative sono valutate da una commissione di tre esperti, dei quali uno è il responsabile dell'ufficio tecnico e due sono nominati dal Comune. Gli esperti sono scelti, con bando pubblico, sulla base dell'esperienza tecnico scientifica in materia urbanistica, architettonica, paesaggistica o ambientale.

La commissione consultiva è di supporto all'ufficio tecnico per i seguenti aspetti:

- piani attuativi e unità di recupero o di rigenerazione;
- varianti e modifiche alla strumentazione urbanistica ed edilizia;

Le sedute sono verbalizzate da un tecnico dipendente con funzione di segretario.

4) 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 in attuazione dell'articolo 60 della L.R. 1/2005.

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:

- α) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- β) 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;
- γ) 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;
- δ) 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

(omissis)

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 come indicato dal comma 3 dell'articolo 59 della L.R. 1/2005.

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 di cui all’articolo 58 della medesima LR 1/2005;

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 agrolimentari 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 oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.

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 all'articolo 45 della L.R. 1/2005 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

(omissis)

Articolo 14 Il paesaggio collinare

(omissis)

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 di cui all'art 42 della LR 1/2005.

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 fondiariae comprese tra 500 e 2000 mq e 12 mq di Sul per superfici fondiariae 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 fondiari ~~previste all'art. 41 comma 4 della LR 1/2005.~~

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 fondiari comprese tra 500 mq e 1999 mq
- SUL max di 12 mq per superfici fondiari 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 fondiari ~~previste dall'art. 41 comma 4) della LR 1/2005.~~ **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 Sun di mq. 110.

E' ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli ~~di cui all'art. 41 e.7 della LR 1/2005,~~ qualora siano mantenute in coltura almeno il 50% delle superficie minime fondiari previste dall'art. 2 del DPGR n°5/R/2007.

Tali manufatti potranno avere dimensione massima di 30 mq di Sul per superfici fondiari 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 fondiari 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 fondiari comprese tra 500 mq e 5000 mq;
- SUL max di 30 mq per superfici fondiari 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

(omissis)

Articolo 17

Il parco territoriale della Versiliana

(omissis)

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 di cui all'art. 13 della LR n. 1/2005 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

(omissis)

Articolo 20

I nuclei abitati nel territorio rurale

(omissis)

Articolo 21

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

(omissis)

CAPITOLO II LE INFRASTRUTTURE E I SERVIZI ESISTENTI

Articolo 22 Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto

(omissis)

Articolo 23 Verde attrezzato e per il tempo libero

(omissis)

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 inter-

venti 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

(omissis)

Articolo 26

Aree destinate all'istruzione

(omissis)

Articolo 27

Parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico

(omissis)

Articolo 28

Campeggi

(omissis)

Articolo 29

Aree per impianti tecnologici

(omissis)

Articolo 30

Aree per impianti di distribuzione di carburante

(omissis)

Articolo 31

Aree cimiteriali e relativo vincolo di rispetto

(omissis)

CAPITOLO III I TESSUTI URBANI ED URBANIZZATI

Articolo 32 LA CITTA' 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 ineditati, 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, ~~salvo diversa indicazione in cartografia~~ **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 canocchiali 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, con strutture di vicinato**, 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 Stagio Stagi, 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 ai sensi del precedente art.13. **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 ed alimenti. La destinazione residenziale è ammessa **per gli edifici nati con destinazione residenziale ma trasformati nel tempo. se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata 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 ~~di vicinato~~ 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** ~~quadro conoscitivo da parte dell'Ufficio per il recupero della città e dei borghi storici, istituito ai sensi dell'art 32 e. 4,~~ 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, ~~di vicinato~~ 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 elenali 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 planivolumetrico unitario che può essere attuato con piano di recupero o singoli interventi convenzionati. Il progetto definito~~ **definisca** analiticamente i caratteri del patrimonio edilizio esistente e gli elementi di degrado ~~(nel rispetto delle finalità dell'articolo 74 ter della L.R. 1/2005)~~ 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 elenali 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 di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, qualora detti interventi comportino contestuale cambio di destinazione d'uso, è necessario i piani di recupero e gli interventi convenzionati attuativi delle Unità di recupero devono 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), quando l'intervento comporti il cambio di destinazione d'uso 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).

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.IP, 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 con strutture di vicinato**, 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, perimetrata 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).

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 di vicinato** 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, 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 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.

~~Per il mutamento della destinazione d'uso è necessario un titolo abilitativo che preveda obbligatoriamente:~~

- ~~▪ il reperimento di standards urbanistici per spazi pubblici e aree previste dal D.M. 1444/1968 e dell'art. 106 del Piano Strutturale (24 mq per abitante), da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili o, per le destinazioni diverse dalla residenziale, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature pubbliche;~~
- ~~▪ il reperimento dei parcheggi previsti dalla legge 122/89;~~
- ~~▪ il reperimento degli spazi a parcheggio, aggiuntivi e/o integrativi di quelli ai punti precedenti, previsti da specifiche discipline di settore nel caso di destinazione d'uso non residenziale.~~

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 fondiarie 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 ~~0,03~~ **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

(omissis)

Articolo 38

Le aree di ripristino ambientale

(omissis)

Articolo 39

Il verde privato e gli orti

(omissis)

Articolo 39bis

Il verde fluviale di pertinenza

(omissis)

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 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:

1. la superficie utile lorda alla data di adozione del presente RU non superi i 600mq ammettendo una tolleranza del 5%;
2. 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 ~~130~~ 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.**

- ~~il reperimento di standards urbanistici per spazi pubblici e aree previste dal D.M. 1444/1968 e dell'art 106 del Piano Strutturale (24 mq per abitante), da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili~~
- ~~il reperimento dei parcheggi previsti dalla legge 122/89;~~
- ~~il reperimento degli spazi a parcheggio, aggiuntivi e/o integrativi di quelli ai punti precedenti, previsti da specifiche discipline di settore nel caso di destinazione d'uso non residenziale.~~

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

(omissis)

Articolo 42

L'asse di via Pisanica e della Porta nord della Versiliana: schema direttore dell'asse di adeguamento infrastrutturale

(omissis)

Articolo 43

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

(omissis)

CAPITOLO II

LE INFRASTRUTTURE E I SERVIZI DI NUOVA FORMAZIONE

Articolo 44

Le nuove infrastrutture per la mobilità

(omissis)

Articolo 45

La rete cicloturistica, il circuito turistico ambientale e i percorsi pedonali e ciclabili

(omissis)

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.

~~Non perdono efficacia le previsioni di tali aree in quanto è ammessa la realizzazione con interventi privati, mediante la stipula di una convenzione per la gestione degli impianti nell'interesse comune.~~

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

(omissis)

Verifica dimensionamento totale comunale e per Utoe (omissis)

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 ai sensi dell'art. 45 e.5 della LR 1/2005;
- 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

(omissis)

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, salvo per quanto riguarda l'assetto planivolumetrico che si considera con valore di indirizzo a chiarimento degli obiettivi di interesse generale di ogni intervento stabiliti da tali strumenti.

In tali ambiti è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a spazi pubblici per la quota eccedente la dotazione minima di standard previsti dal DM 1444/1968 e comunque nei casi in cui la dislocazione degli stessi sia valutata irrilevante ai fini del pubblico interesse; in questi casi la cessione delle aree è sostituita dalla corresponsione di una somma equivalente al loro valore incrementata dal costo di realizzazione delle opere.

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 per la quota eccedente la dotazione minima di standard e comunque nei casi in cui la dislocazione degli stessi sia valutata irrilevante da parte dell'organo competente ai fini del pubblico interesse, in questi casi la cessione delle aree è sostituita dalla corresponsione di una somma equivalente al loro valore incrementata dal costo di realizzazione delle opere. 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 all'articolo 49 della LR 1/2005) 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.