



**Comune di Pietrasanta**  
Città d'arte • Città nobile dal 1841

*DIREZIONE SERVIZI DEL TERRITORIO*  
*Servizio Pianificazione Urbanistica*

*Dirigente: Arch. Manuela Riccomini*  
*Responsabile: arch. Eugenia Bonatti*

**Oggetto:** Variante di manutenzione alla Normativa Tecnica d'attuazione del PRGC vigente

***APPROVAZIONE ai sensi degli art.li 16-17 della L.R. 1/2005 e succ. mod. e int..***

## **VALUTAZIONE INTEGRATA**

### **Relazione di Sintesi**

### **Attestazioni e verifiche**

#### **Premessa**

La presente Relazione discende dai disposti dell'art. 10 del Regolamento regionale n. 4/R ed è stata redatta al fine di descrivere, in modo sintetico, le azioni svolte ed i risultati dell'attività di valutazione, per essere allegata agli atti da approvare come prescritto dall'art. 16 comma 3 della LRT 1/2005.

Il documento riassume i risultati delle valutazioni condotte sulla proposta di variante e consente, con le modalità di cui all'art. 12 del D.P.G.R. 4/R, di fornire al processo partecipativo gli elementi di pubblicità e trasparenza circa le scelte operate dal soggetto istituzionale.

La Relazione di sintesi generalmente contiene:

- Obiettivi della Variante
- Sintesi della Valutazione integrata e risultati
- Sintesi dei risultati della Verifica di coerenza esterna ed interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi
- Sintesi dei risultati della Verifica di coerenza interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi
- Sintesi dei risultati della Valutazione degli effetti ambientali ai sensi della Dir. 2001/42/CE
- Avvio consultazioni con Enti, Autorità e Organi di controllo
- Individuazione programma e forme di comunicazione da parte del Garante e pubblicazione della documentazione

- Verifica della fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'impegno di risorse dell'amministrazione
- Sintesi dei risultati della Valutazione degli effetti attesi
- Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio
- Monitoraggio

Dal momento che il provvedimento in oggetto rientra nella fattispecie delle varianti agli atti di governo, la Valutazione è stata condotta con **modalità semplificata** ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento, prendendo in considerazione gli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana derivanti dalla Variante stessa.

Inoltre i contenuti del provvedimento non prevedono specificatamente la localizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale, non comportano nuove previsioni urbanistiche insediative o cambi di destinazione d'uso di aree nonché rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale approvato.

In merito alle procedure inerenti il processo di Valutazione integrata, dal momento che la proposta di Variante non determina particolari complessità, così come desumibile dagli obiettivi di seguito riportati, la Valutazione è stata condotta in **un'unica fase**, così come previsto dall'art. 4 del Regolamento 4/R.

***Quanto sopra esposto costituisce la motivazione richiesta ai sensi dell'art. 4 del Regolamento D.P.G.R. del 9 febbraio 2007 n. 4/R.***

### **Obiettivi della variante**

Nel rispetto del principio della sostenibilità dell'attività edilizia, al fine di contenere l'impegno di nuovo consumo di suolo ed incentivare la valorizzazione delle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con il Piano strutturale approvato, la presente Variante al PRGC vigente, la cui approvazione definitiva risale al 1998, si propone di adeguare per alcuni aspetti l'apparato normativo integrato con il quadro di riferimento legislativo intervenuto dopo l'approvazione della LR Toscana 1/2005.

Inoltre, senza modifiche ai dimensionamenti generali ed alla destinazione dei suoli, la proposta di variante intende favorire il miglioramento della qualità abitativa, attraverso una disciplina che favorisca il rispetto dei requisiti di fruibilità e funzionalità degli alloggi, nonché il contenimento dei consumi energetici. Al contempo si propone di ottenere un chiarimento riguardo alcune definizioni, con lo scopo di allinearle al linguaggio usato nella normativa di riferimento regionale ovvero con la finalità di aumentarne il grado di comprensibilità e quindi facilitarne le loro applicazioni nella pratica, in coerenza con il Regolamento edilizio comunale di recente approvazione

Al fine di non limitare l'insediamento di nuove attività economiche e produttive e favorire la libertà di stabilimento dell'impresa in coerenza ai recenti disposti normativi nazionali nel territorio afferente al comune di Pietrasanta, la Variante propone inoltre la modifica normativa tesa all'eliminazione della specifica funzionale legata all'esclusività degli insediamenti afferenti al lapideo da insediarsi nella zona produttiva denominata Portone-Pontenuovo, mantenendo la possibilità di

riservare ambiti di esclusività destinati alla ricollocazione di attività attualmente collocati in zona impropria.

Pertanto, il provvedimento in oggetto, che costituirà il riferimento normativo nelle more di formazione del Regolamento Urbanistico, propone la modifica normativa di attuazione del PRGC vigente, riferita in modo specifico ai seguenti obiettivi:

- Incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente e perseguimento della qualità insediativa
- Incentivazione all'insediamento di nuove attività economiche e produttive sul patrimonio edilizio esistente a tali attività già destinato
- Chiarimenti riguardo alcune definizioni al fine di allinearle al linguaggio usato nella normativa di riferimento regionale ovvero con la finalità di aumentarne il grado di comprensibilità e quindi facilitarne la loro applicazioni nella pratica, in coerenza con il Regolamento edilizio di recente approvazione.
- Modifiche relative alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente in conformità al PS adeguato al PAI ed al DPRG 26/R in ottemperanza ai disposti dell'Art. 62 della LR 1/2005

## **Sintesi della Valutazione integrata e risultati attesi**

### **1. Quadro analitico di riferimento**

In Piano regolatore di Pietrasanta è stato adottato con D.C.C. n° 216 del 1987 e definitivamente approvato con DCR 304 del 1998.

Anche se nel tempo è stato oggetto di varianti specifiche, l'ultimo adeguamento a disposti normativi regionali risale all'entrata in vigore della LR 64/95 relativamente alle zone agricole.

Nel gennaio del 2005 la Regione Toscana ha emanato la nuova legge recante "Norme per il governo del territorio" e nel 2007 sono stati approvati gran parte dei regolamenti d'attuazione di fondamentali articoli contenuti nella normativa regionale.

In questi ultimi anni sono state inoltre emanate specifiche norme nazionali e regionali volte al contenimento dei consumi energetici ed alla qualità insediativa, all'incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente e all'incentivazione dell'attività imprenditoriale.

Nel luglio del 2008 è stato approvato il Piano strutturale del Comune di Pietrasanta contenente quale parte integrante e sostanziale il documento di coerenza al PIT approvato nel 2007.

Il PS è stato oggetto di recente variante di adeguamento in merito ai disposti normativi contenuti nella legge regionale di governo del territorio (art. 62 e relativo regolamento di attuazione 26/R) nonché agli aggiornamenti necessari in riferimento al Piano di Assetto Idrogeologico approvato successivamente al deposito degli studi relativi riferiti alla fase di adozione del PS (2004). Tale variante, di prossima approvazione, ha ottenuto il parere favorevole dell'Autorità di Bacino rispetto alla coerenza dello strumento con le disposizioni del PAI acquisendo al quadro conoscitivo le pericolosità idrauliche e geomorfologiche proposte.

Il nuovo quadro normativo contenuto nel PS adeguato costituisce il necessario riferimento di coerenza per ogni strumento urbanistico nei termini di fragilità e messa in sicurezza del territorio, così come evidenziato nella nota trasmessa nella fase di Avvio di procedimento della

presente variante da parte dell' Ufficio Tecnico del Genio Civile che evidenziava la necessità raccordare la normativa dello strumento urbanistico oggetto di variante con il PAI.

## **2. Obiettivi che si intendono raggiungere**

- Con riferimento all'incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente ed in coerenza con i disposti normativi della LR 1/2005 è obiettivo della presente variante poter fornire maggior chiarezza in riferimento ad alcuni articoli contenuti nell'apparato normativo, al fine di poter disporre di uno strumento di facile fruibilità per i tecnici e gli operatori del settore. In tale modo si intende perseguire l'obiettivo di favorire la riqualificazione e l'utilizzo del patrimonio insediativo esistente come alternativa alle richieste di nuovo impegno di suolo edificabile anche attraverso l'incentivazione di interventi finalizzati all'edilizia sostenibile a tutela del benessere fisico delle persone, della salubrità degli immobili e del territorio, della riduzione dei consumi energetici.
- Relativamente all'incentivazione dell'insediamento di imprese sul territorio del comune di Pietrasanta, è obiettivo della presente variante impedire processi di dismissione e degrado degli edifici esistenti ed in alcuni casi non utilizzati. Pertanto, attraverso lo "svincolo" di specifiche funzionali inerenti le attività ammesse all'interno della destinazione d'uso già prevista dal PRGC vigente (in particolare "lapideo") si intende poter sviluppare l'attività d'impresa e conseguentemente l'offerta d'impiego sul territorio comunale.
- La presente variante conterrà già gli adeguamenti relativi alla pericolosità e fattibilità geologica ed idraulica oggetto di aggiornamento del PS in corso di approvazione e del PAI. In tal senso la sicurezza del territorio risulta maggiormente garantita alla luce dei recenti studi geologici-idraulici contenuti nello strumento di pianificazione al quale la variante si conforma. Tutto ciò al fine di limitare il rischio per le persone e le cose e consentire una maggiore tutela del territorio.

## **3. Contenuti specifici del provvedimento**

Per meglio comprendere i contenuti specifici del provvedimento oggetto della presente relazione, si rimanda al contenuto degli articoli delle NTA così come modificati in base agli obiettivi proposti e sintetizzabili nella seguente tabella contenente il testo coordinato (*si specifica che nella tabella non compaiono le modifiche relative agli adeguamenti delle fattibilità geologico-idrauliche consistenti nella modifica all'art. 80 delle NTA. Dal momento che le classi di fattibilità derivano direttamente dalle classi di pericolosità, si rimanda ai contenuti della Variante al PS già oggetto di pubblicazione sul sito istituzionale del comune ed attualmente in fase di approvazione a seguito di parere favorevole espresso dall'Autorità di Bacino con nota del 15.6.2011. Si precisa che gli elaborati oggetto di adozione e di pubblicazione del presente provvedimento comprenderanno il testo coordinato dell'intero apparato normativo modificato a cui si rimanda espressamente*).

### **■ Incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente**

➤ **art. 18 - Definizione delle categorie di intervento a seconda del valore architettonico ed ambientale degli edifici.**

*In coerenza con i disposti normativi della LR 1/2005 vengono inserite le categorie d'intervento relative agli Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed alla Sostituzione edilizia. A seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni si modifica la stesura adottata dell'articolo 18 al fine di chiarire cosa si intende per "consistenza".*

<b>Stato adottato</b>	<b>Stato modificato</b>
<p>Le categorie di intervento sono desunte, con opportune integrazioni dalla LRT 1/2005: Esse sono:</p> <p>A) Manutenzione ordinaria            B) Manutenzione straordinaria            C) Restauro e Risanamento Conservativo            D) Ristrutturazione (RE1, RE2, RE3)            E) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche            F) Sostituzione edilizia            G) Demolizione            H) Ristrutturazione Urbanistica            I) Ampliamento</p> <p>Ai fini dell'applicazione delle precedenti categorie si intende per esistente la consistenza dell'edificio alla data di adozione della Variante generale al piano (1987 e, per le zone classificate nel PRGC come "E" al 05.05.1995), fatta eccezione per gli edifici realizzati successivamente per i quali sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione degli incrementi di volume e superficie nonché il cambio di destinazione d'uso.</p>	<p><b>Art. 18 - Definizione delle categorie di intervento a seconda del valore architettonico ed ambientale degli edifici.</b></p> <p>Le categorie di intervento <u>sul patrimonio edilizio esistente</u> sono desunte, con opportune integrazioni dalla LRT 1/2005:</p> <p>Esse sono:</p> <p>A) Manutenzione ordinaria            B) Manutenzione straordinaria            C) Restauro e Risanamento Conservativo            D) Ristrutturazione Edilizia (RE1, RE2, RE3)            E) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche            F) Sostituzione edilizia            G) Demolizione            H) Ristrutturazione Urbanistica            I) Ampliamento</p> <p>Ai fini dell'applicazione delle precedenti categorie si intende per esistente la consistenza dell'edificio alla data di adozione della Variante generale al piano (1987 e, per le zone classificate nel PRGC come "E" al 05.05.1995), fatta eccezione per gli edifici <u>di nuovo impianto o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica</u> realizzati successivamente per i quali sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione degli incrementi di volume e di superficie, nonché il cambio di destinazione d'uso.</p> <p><u>Per consistenza si intende la quantità di volume, di SUL ed il numero delle unità immobiliari esistenti alle date suddette.</u></p>

➤ **art. 22 - Ristrutturazione edilizia**

*L'articolo viene pressoché riscritto alla luce dei disposti normativi della LR 1/2005. In particolare, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio, viene definito e disciplinato l'intervento previsto all'interno della categoria della ristrutturazione edilizia come "addizione funzionale", intesa sostanzialmente come l'aggiunta di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi.*

*Gli ampliamenti ottenuti attraverso l'intervento di addizione funzionale non possono dar luogo a nuove unità immobiliari. L'addizione non deve inoltre essere suscettibile di un'autonoma utilizzazione, ma deve essere collegata funzionalmente, in modo indissolubile, all'organismo edilizio originale. Anche al fine del raggiungimento dei minimi dimensionali previsti dalle norme vigenti l'addizione funzionale viene disciplinata con superficie massima differenziata secondo le destinazioni di zona, le destinazioni d'uso ed in rapporto alla classificazione di valore degli edifici.*

*A seguito dell'entrata in vigore della LRT 40/2011, visto il contributo della Regione Toscana inviato ai sensi dell'art. 27 della LR 1/2005 nel quale si invita il Comune ad adeguarsi ai nuovi disposti normativi, l'art. 22 viene modificato rispetto al testo adottato al fine di coordinare i disposti con le nuove norme sopraggiunte.*

<b>Stato adottato</b>	<b>Stato modificato</b>
-----------------------	-------------------------

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art.79 L.R.T. n. 1/2005.

Ogni intervento è realizzabile in funzione della tipologia dell'edificio e si articola nelle seguenti sottocategorie:

- Ristrutturazione edilizia RE 1
- Ristrutturazione edilizia RE 2
- Ristrutturazione edilizia RE 3

Per gli edifici classificati R.V.A.A. non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici classificati N.V.A.A., SVAA. sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla RE 3.

Per edifici classificati VAA e VTM, è consentito l'intervento fino alla RE 2 qualora non comporti modifiche tipologiche tali da alterare completamente la distribuzione esistente; dovranno inoltre essere conservati fregi, cornici, modanature ecc. e in particolare dovrà essere mantenuta la dimensione delle aperture esterne e della gronda.

### Ristrutturazione edilizia RE 1

La Ristrutturazione edilizia RE 1 comprende:

A) Opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi, le superfici utili per incrementare il numero delle unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

B) La realizzazione del cordolo per un rialzamento massimo di 40 cm. purchè l'intervento non arrechi pregiudizio alle facciate esterne secondo la tipologia di finitura delle stesse.

### Ristrutturazione edilizia RE 2

La Ristrutturazione edilizia RE 2 comprende gli interventi di addizione funzionale, di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti inteso come edificio o fabbricato la cui consistenza è riferita alla data di adozione del PRGC vigente – 1987 e, per le zone classificate nel PRGC come "E" al 05.05.1995, compatibilmente con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.

Poiché non è ammessa la creazione di un nuovo organismo edilizio, le addizioni funzionali, in deroga ai parametri di SUN, SUL e RC, previsti per le diverse zone omogenee, non possono dar luogo a nuove unità immobiliari e non devono essere suscettibili di autonoma utilizzazione, ma devono risultare collegate funzionalmente, in modo indissolubile, all'organismo edilizio originale. Inoltre le superfici ottenute mediante l'intervento di addizione funzionale non concorrono a determinare la superficie minima necessaria alla formazione di nuove unità immobiliari.

E' quindi consentito, oltre alla realizzazione di manufatti di pertinenza già previsti all'art. 34 punto 2.3 e articolo 53 punto 1.2.6 delle presenti NTA:

- 1) **Il rialzamento del sottotetto**, al fine di renderlo abitabile, alle seguenti condizioni:
  - che si tratti di edifici con tetti a padiglione o capanna;
  - nel rialzamento, la misura interna in gronda, non super i 2 m.;
  - nel caso di edifici con il piano inferiore al sottotetto superiore a 3,00 m si dovrà rialzare portando il solaio a m 2,70;
  - il rialzamento darà luogo ad un ambiente non controsoffittato, con un'altezza media interna tale da essere abitabile/agibile.
  - nel rialzamento dei sottotetti, non dovrà essere superata di 1 ml l'altezza (H max) prescritta nelle singole zone omogenee.
- 2) **L'addizione funzionale una tantum** della superficie utile lorda per unità immobiliare, nei limiti e nelle quantità di cui al seguente schema riassuntivo tramite ampliamento della superficie coperta e in sopraelevazione .  
L'addizione funzionale dovrà rispettare le altezze massime della zona territoriale omogenea, alla destinazione d'uso ed alle caratteristiche di valore degli edifici secondo lo schema di seguito riportato, in mancanza dell'altezza massima l'addizione in sopraelevazione è ammessa per gli edifici

### Art. 22 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art.79 L.R.T. n. 1/2005.

Ogni intervento è realizzabile in funzione della tipologia dell'edificio e si articola nelle seguenti sottocategorie:

- Ristrutturazione edilizia RE 1
- Ristrutturazione edilizia RE 2
- Ristrutturazione edilizia RE 3

Per gli edifici classificati R.V.A.A. non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici classificati N.V.A.A., SVAA.- sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla RE 3.

Per edifici classificati VAA e VTM, è consentito l'intervento fino alla RE 2 qualora non comporti modifiche tipologiche tali da alterare completamente la distribuzione esistente; dovranno inoltre essere conservati fregi, cornici, modanature ecc. e in particolare dovrà essere mantenuta la dimensione delle aperture esterne e della gronda.

### Ristrutturazione edilizia RE 1

La Ristrutturazione edilizia RE 1 comprende:

A) Opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi, le superfici utili se finalizzate ad incrementare il numero delle unità immobiliari, senza modifica agli elementi tipologici e formali, nel rispetto degli elementi strutturali con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

B) La realizzazione del cordolo per un rialzamento massimo di 40 cm. purchè l'intervento non arrechi pregiudizio alle facciate esterne secondo la tipologia di finitura delle stesse.

### Ristrutturazione edilizia RE 2

La Ristrutturazione edilizia RE 2 comprende gli interventi di addizione funzionale, di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti inteso come edificio o fabbricato ~~la cui consistenza è riferita alla data di adozione del PRGC vigente – 1987 e, per le zone classificate nel PRGC come "E" al 05.05.1995,~~ compatibilmente con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.

Poiché non è ammessa la creazione di un nuovo organismo edilizio, le addizioni funzionali, in deroga ai parametri di SUN e SUL ~~e RC,~~ previsti per le diverse zone omogenee, ~~non possono dar luogo a nuove unità immobiliari e~~

esclusivamente ad un piano o aventi porzioni di esso ad un piano.

SCHEMA RIASSUNTIVO PER INTERVENTI DI ADDIZIONE FUNZIONALE

Destinazione d'uso dell'edificio	Zona omogenea											
	A (escluse zone "A**")			B			D			E		
Residenziale	R.V.A.A.	-----	-----	R.V.A.A.	-----	-----	R.V.A.A.	-----	-----	R.V.A.A.	-----	-----
	V.A.A.	Tip.1	Tip.2	V.A.A.	Tip.1	Tip.2	V.A.A.	Tip.1	Tip.2	V.A.A.	Tip.1	Tip.2
					20mq	20mq		20mq	20mq		20mq	20mq
	S.V.A.A.	Tip.1	Tip.2	S.V.A.A.	Tip.1	Tip.2	S.V.A.A.	Tip.1	Tip.2	S.V.A.A.	Tip.1	Tip.2
				20mq	20mq		40mq	40mq		40mq	40mq	
	V.A.A.R.	20 mq		V.A.A.R.	40 mq		V.A.A.R.	40 mq		V.A.A.R.	40 mq	
				V.T.M.	20 mq							
Commerciale/ Direzionale /art.sett. alim.	R.V.A.A.	-----	-----	R.V.A.A.	-----	-----	R.V.A.A.	-----	-----	R.V.A.A.	-----	-----
	V.A.A.	Tip.1	Tip.2	V.A.A.	Tip.1	Tip.2	V.A.A.	Tip.1	Tip.2	V.A.A.	Tip.1	Tip.2
					10% Sun esist.			10% Sun esist.			10% Sun esist.	
	S.V.A.A.	Tip.1	Tip.2	S.V.A.A.	Tip.1	Tip.2	S.V.A.A.	Tip.1	Tip.2	S.V.A.A.	Tip.1	Tip.2
				40 mq o 10% Sun esist.	40 mq o 10% Sun esist.		40 mq o 10% Sun esist.	40 mq o 10% Sun esist.		40 mq o 10% Sun esist.	40 mq o 10% Sun esist.	
	V.A.A.R.	20% Sun esist.		V.A.A.R.	40 mq o 20% Sun esist.		V.A.A.R.	40 mq o 20% Sun esist.		V.A.A.R.	40 mq o 20% Sun esist.	
Industriale artigianale	già disciplinato art.11 37 e segg.											

La presente norma non si applica per le destinazioni d'uso diverse da quelle elencate nello schema precedente.

Le addizioni funzionali dovranno essere realizzate in armonia con la tipologia e la forma dell'edificio esistente, tenendo conto del valore architettonico e ambientale e secondo le modalità d'intervento di cui all'art. 25 commi 1, 2, 3 delle presenti NTA, fatte salve le quantità ammesse dal seguente articolo.

Ogni intervento dovrà svilupparsi nelle parti non prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico qualora l'intervento non si attui attraverso un progetto unitario esteso a tutto l'organismo edilizio.

E' possibile rialzare il sottotetto o effettuare l'addizione funzionale in sopraelevazione anche in caso di edifici plurifamiliari in linea su più piani. Nel caso di edifici costruiti con progetto unitario plurifamiliare del tipo bifamiliare, trifamiliare ecc., oltre ai complessi realizzati a schiera, l'intervento è possibile solo con altro progetto unitario riferito all'intero complesso/organismo edilizio. Nel caso di complessi di edifici realizzati in aderenza e con gronda costante è possibile il rialzamento a tutte le unità con tipologia uguale o simile;

Il rialzamento del sottotetto o l'addizione funzionale in sopraelevazione è esclusa per gli edifici classificati di R.V.A.A. e V.A.A. di tipologia 1.

La Ristrutturazione edilizia RE 3 comprende:

- 1. La demolizione con fedele ricostruzione degli edifici**, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con quelli analoghi previsti dalle disposizioni comunali, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico del manufatto preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica.  
Resta in ogni caso possibile, nel mantenimento della collocazione dell'edificio, effettuare le modifiche che si rendono necessarie per adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi, ovvero a garantire il rispetto dei vincoli sovraordinati.
- 2. Demolizione di volumi secondari**, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

La Ristrutturazione edilizia di tipo RE 3 non è cumulabile con gli

non devono essere suscettibili di autonoma utilizzazione, ma devono risultare collegate funzionalmente, in modo indissolubile, all'organismo edilizio originale. Inoltre le superfici ottenute mediante l'intervento di addizione funzionale non concorrono a determinare la superficie minima necessaria alla formazione di nuove unità immobiliari.

E' quindi consentito, oltre alla realizzazione di manufatti di pertinenza già previsti all'art. 34 punto 2.3 e articolo 53 punto 1.2.6 delle presenti NTA:

1) **Il rialzamento del sottotetto**, al fine di renderlo abitabile, alle seguenti condizioni:

- che si tratti di edifici con tetti a padiglione o capanna;
- che l'altezza netta esistente e misurata al colmo sia almeno di 1 metro;
- nel rialzamento, la misura interna in gronda, non super i 2 m;
- nel caso di edifici con il piano inferiore al sottotetto superiore a 3,00 m si dovrà rialzare portando il solaio a m 2,70;
- il rialzamento darà luogo ad un ambiente non controsottostato, con un'altezza media interna tale da essere abitabile/agibile.
- nel rialzamento dei sottotetti, non dovrà essere superata di 1 ml l'altezza (H max) prescritta nelle singole zone omogenee.

2) ~~L'addizione funzionale una tantum della superficie utile lorda per unità immobiliare, nei limiti e nelle quantità di cui al seguente schema riassuntivo tramite L'ampliamento della SUN per unità immobiliare della superficie coperta e in sopraelevazione nelle quantità massime di cui al seguente schema riassuntivo.~~

L'addizione funzionale dovrà rispettare le altezze massime della zona territoriale omogenea, alla destinazione d'uso ed alle caratteristiche di valore degli edifici secondo lo schema di seguito riportato, in mancanza dell'altezza massima l'addizione in sopraelevazione è ammessa per gli edifici esclusivamente ad un piano o aventi porzioni di esso ad un piano.

Qualora l'intervento di addizione funzionale comporti la modifica della sagoma degli organismi edilizi, le superfici in ampliamento dovranno inoltre rispettare i limiti previsti dall'art. 79 c. 3 della LRT 1/2005 relativamente al volume esistente alla data di cui al precedente art.18.

interventi di ristrutturazione edilizia di tipo RE 1 e RE 2.

Le norme di cui ai commi precedenti non si applicano per le unità immobiliari ricadenti all'interno del Piano di Utilizzazione degli Arenili, del Piano delle Strutture Ricettive Esistenti e della Variante al PRGC n° 65 "Centro storico".

#### **SCHEMA RIASSUNTIVO PER INTERVENTI DI ADDIZIONE FUNZIONALE (omissis)**

La presente norma non si applica per le destinazioni d'uso diverse da quelle elencate nello schema precedente.

Le addizioni funzionali dovranno essere realizzate in armonia con la tipologia e la forma dell'edificio esistente, tenendo conto del valore architettonico e ambientale e secondo le modalità d'intervento di cui all'art. 25 commi 1, 2, 3 delle presenti NTA, fatte salve le quantità ammesse dal ~~seguito~~ presente articolo.

Limitatamente agli edifici od organismi edilizi costruiti con progetto unitario, le addizioni funzionali che si sviluppano nelle parti ~~non~~ prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico sono consentite mediante la formazione di un nuovo progetto unitario, qualora l'intervento non si attui attraverso un progetto unitario esteso a tutto l'edificio o organismo edilizio.

E' possibile rialzare il sottotetto o effettuare l'addizione funzionale in sopraelevazione anche in caso di edifici plurifamiliari in linea su più piani. Nel caso di edifici costruiti con progetto unitario plurifamiliare del tipo bifamiliare, trifamiliare ecc., oltre ai complessi realizzati a schiera, l'intervento è possibile solo con altro progetto unitario riferito all'intero complesso/organismo edilizio. Nel caso di complessi di edifici realizzati in aderenza e con gronda costante è possibile il rialzamento a tutte le unità con tipologia uguale o simile;

Il rialzamento del sottotetto o l'addizione funzionale in sopraelevazione è esclusa per gli edifici classificati di R.V.A.A. e V.A.A. di tipologia 1.

#### **La Ristrutturazione edilizia RE 3 comprende:**

**1. La demolizione con fedele ricostruzione degli edifici**, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con quelli analoghi previsti dalle disposizioni comunali, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico del manufatto preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica.

Resta in ogni caso possibile, nel mantenimento della collocazione dell'edificio, effettuare le modifiche che si rendono necessarie per adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti e distanze ~~e distacchi dalle~~ strade, ovvero a garantire il rispetto dei vincoli sovraordinati.

**2. Demolizione di volumi secondari**, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in

	<p>quantità inferiore anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.</p> <p>La Ristrutturazione edilizia di tipo RE 3 non è cumulabile con gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo RE 1 e RE 2.</p> <p>Le norme di cui ai commi precedenti, <u>affendenti alla RE2</u>, non si applicano per le unità immobiliari ricadenti all'interno del Piano di Utilizzazione degli Arenili, del Piano delle Strutture Ricettive Esistenti e della Variante al PRGC n° 65 "Centro storico".</p>
--	--

*Rispetto al testo adottato l'art. 22 bis viene integrato a seguito di accoglimento di osservazione con alcune specifiche a chiarimento della disciplina ivi contenuta.*

<b>Stato adottato</b>	<b>Stato modificato</b>
<p>➤ <b>art. 22 bis - Interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche</b> <i>(articolo introdotto ex novo)</i></p> <p>Oltre agli interventi obbligatori previsti dalla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche sono consentiti per gli edifici esistenti, in deroga agli indici di fabbricabilità, interventi di aumento della volumetria nella misura massima di 120 mc. e una S.U.N. massima di 45 mq, al fine di creare servizi indispensabili alle esigenze di vita dei disabili quali: bagno, doccia a pavimento, spogliatoio, spazio per l'installazione di apparecchiature per la riabilitazione fisioterapica e infermieristica.</p> <p>Per la realizzazione dei suddetti interventi è necessario:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) una certificazione medica rilasciata dalla A.U.S.L. attestante la situazione di disabilità grave, ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n.104 (Legge Quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate), della persona ivi residente, con indicazione delle condizioni necessarie a garantire il completo soddisfacimento delle esigenze abitative del disabile;</li> <li>2) una relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza;</li> <li>3) il progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.</li> </ol> <p>Sulle volumetrie realizzate è istituito, a cura del richiedente, un vincolo contenente impegno a non modificare la destinazione d'uso, e a non utilizzare le superficie ottenute a seguito dell'intervento ai fini del raggiungimento delle quantità necessarie alla formazione di nuove unità immobiliari, da trasciversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari.</p> <p>L'istruttoria delle pratiche relative all'esecuzione delle opere previste dalla presente disposizione riveste carattere di assoluta priorità nei confronti delle altre normali pratiche edilizie.</p>	<p><b>Art. 22 bis - Interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche</b></p> <p>Oltre agli interventi obbligatori previsti dalla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche sono consentiti per gli edifici esistenti <u>a destinazione residenziale</u>, in deroga agli indici di fabbricabilità <u>ed alla classificazione degli edifici</u>, interventi di aumento della volumetria nella misura massima di 120 mc. e una S.U.N. massima di 45 mq, al fine di creare servizi indispensabili alle esigenze di vita dei disabili quali: bagno, doccia a pavimento, spogliatoio, spazio per l'installazione di apparecchiature per la riabilitazione fisioterapica e infermieristica.</p> <p>Per la realizzazione dei suddetti interventi è necessario:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) una certificazione medica rilasciata dalla A.U.S.L. attestante la situazione di disabilità grave, ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n.104 (Legge Quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate), della persona ivi residente, con indicazione delle condizioni necessarie a garantire il completo soddisfacimento delle esigenze abitative del disabile;</li> <li>2) una relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza;</li> <li>3) il progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.</li> </ol> <p>Sulle volumetrie realizzate è istituito, a cura del richiedente, un vincolo <u>permanente contenente che contenga l'impegno a non utilizzare le superficie ottenute a seguito dell'intervento ai fini del raggiungimento delle quantità necessarie alla</u></p>

	<p><u>formazione di nuove unità immobiliari o alla modifica della destinazione d'uso, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari.</u></p> <p><del>a non modificare la destinazione d'uso, e a non utilizzare le superficie ottenute a seguito dell'intervento ai fini del raggiungimento delle quantità necessarie alla formazione di nuove unità immobiliari, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari.</del></p> <p>L'istruttoria delle pratiche relative all'esecuzione delle opere previste dalla presente disposizione riveste carattere di assoluta priorità nei confronti delle altre normali pratiche edilizie.</p>
--	---

L'art. 22 ter viene modificato in adeguamento ai disposti normativi a seguito dell'entrata in vigore della LRT 40/2011

<b>Stato adottato</b>	<b>Stato modificato</b>
<p>➤ <b>art. 22 ter - Sostituzione edilizia (articolo introdotto ex novo)</b></p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005.</p> <p>La sostituzione edilizia è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti, a parità di S.U.L., non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e collocazione e destinazione d'uso, comunque sempre all'interno della resede di pertinenza dell'edificio come definita dal Regolamento edilizio, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.</p> <p>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 e/o nuove dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/1968.</p> <p>L' intervento di sostituzione edilizia è ammesso per gli edifici classificati S.V.A.A. e N.V.A.A.</p>	<p><b>Art. 22 ter - Sostituzione edilizia</b></p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005.</p> <p>La sostituzione edilizia è intesa come la demolizione e la ricostruzione dei volumi esistenti, <del>a parità di S.U.L.</del>, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione e collocazione e destinazione d'uso, comunque sempre all'interno della resede di pertinenza dell'edificio come definita dal Regolamento edilizio, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.</p> <p>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 e/o nuove dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/1968.</p> <p><u>Contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi di SUN nelle quantità riportate nella tabella di cui all'art.22.</u></p> <p>L' intervento di sostituzione edilizia è ammesso per gli edifici classificati S.V.A.A. e N.V.A.A.</p>

➤ **Art. 24 - Ristrutturazione urbanistica**

<b>Stato adottato</b>	<b>Stato modificato</b>
<p>Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005.</p> <p>Sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno</p>	<p><b>Art. 24 - Ristrutturazione urbanistica</b></p> <p>Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti dall'art.78 L.R.T. n. 1/2005.</p> <p>Sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un</p>

<p>dei lotti, degli isolati e della rete stradale.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, per essere consentiti, devono evidenziare il degrado edilizio, urbanistico, strutturale o ambientale riferito non al singolo edificio, ma una maglia di tessuto urbano, da ridisegnare nella sua configurazione, mediante la previsione di un diverso assetto dei fabbricati nonché degli spazi pubblici e della rete infrastrutturale.</p> <p>Tali interventi sono soggetti alla redazione e approvazione di specifico piano di recupero, subordinato alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura e spese dei proponenti..</p> <p>La ristrutturazione urbanistica può riguardare solo edifici classificati di V.A.A.N.e S.V.A.A. tipo 2.</p> <p>La ricostruzione dovrà avvenire a parità di S.U.L. e Volume esistente, salvo diverse disposizioni contenute nel piano di recupero per motivate esigenze di riqualificazione dell'insediamento.</p>	<p>insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, per essere consentiti, devono evidenziare il degrado edilizio, urbanistico, strutturale o ambientale riferito non al singolo edificio, ma una maglia di tessuto urbano, da ridisegnare nella sua configurazione, mediante la previsione di un diverso assetto dei fabbricati nonché degli spazi pubblici e della rete infrastrutturale.</p> <p>Tali interventi sono soggetti alla redazione e approvazione di specifico piano di recupero, subordinato alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura e spese dei proponenti..</p> <p>La ristrutturazione urbanistica può riguardare solo edifici classificati di V.A.A.N.e S.V.A.A. <del>tipo 2</del>.</p> <p>La ricostruzione dovrà avvenire a parità di S.U.L. e Volume esistente, salvo diverse disposizioni contenute nel piano di recupero per motivate esigenze di riqualificazione dell'insediamento.</p>
--	--

*In relazione alle modifiche apportate all'art. 22 – ristrutturazione edilizia, si rende necessaria una precisazione all'interno dell'art. 25 riferita agli interventi di rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile*

#### **Art. 25 - Ampliamento**

L'ampliamento del patrimonio edilizio esistente, riferito sempre e comunque all'intero edificio e previo progetto unitario, ad esclusione degli edifici classificati R.V.A.A., è disciplinato nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona.

*E' sempre consentito, in deroga ai parametri di SUN e SUL, il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile ed alle condizioni di cui all'art. 22.*

Al fine di dare omogeneità all'aspetto architettonico è possibile derogare all'indice di H max fino al raggiungimento dell'altezza MAX dell'edificio esistente oggetto d'intervento previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

In particolare, ove consentito, l'ampliamento è disciplinato dai seguenti disposti:

Per gli edifici classificati V.A.A.:

A. Edifici isolati: prolungamento del corpo di fabbrica per un massimo di m. 3,00, attraverso la prosecuzione dei fronti principali e del tetto a capanna, e/o formazione di una "dentatura" (di SUN max pari a mq. 9,00 ad ogni piano), localizzata a una delle estremità di un fronte principale (cioè con un lato allineato col fronte stretto dell'edificio), che dovrà essere coperta proseguendo la falda del tetto esistente.

B. Edifici aggregati a schiera: formazione di dentatura addossata al fronte secondario di SUN max pari a mq. 4 per piano, da definire e localizzare in modo coordinato con gli edifici contermini (formazione di dentature binate). L'ampliamento non può portare alla alterazione del meccanismo distributore principale (scale esterne ed interne), che deve continuare a svolgere il proprio ruolo funzionale nella integrità architettonica originaria.

C. Tipi non riconducibili alle categorie di cui sopra. Per tali edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 22, previo parere della Commissione Edilizia.

Per gli edifici classificati S.V.A.A.:

tipol. A) Edifici di recente formazione, cioè quelli realizzati dopo il 1942: è consentito ampliamento con uso materiale e forme tradizionali tetto a capanna o padiglione;

tipol.B) Edifici di impianto storico: è consentito ampliamento nel rispetto e ricerca dei caratteri originari.

Per gli edifici classificati V.T.M.:

A. TIPI EDILIZI RETTANGOLARI, ad un solo piano, a corpo semplice, di organizzazione pluricellulare per associazione lineare sul fronte.

Per tali edifici, con SUN minore o uguale a 100 mq., è ammesso un ampliamento per prosecuzione lineare del volume esistente fino ad un massimo del fronte aggiunto pari a ml 4 e mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna.

B. TIPI EDILIZI A PADIGLIONE, ad un solo piano e a corpo doppio.

Per tali edifici è ammessa l'utilizzazione a mansarda del sottotetto senza innalzamento del tetto, salvo l'applicazione dell'art. 22 e con formazione di lucernari complanari alla falda.

C. TIPI NON RICONDUCEBILI, alle categorie di cui sopra.

Per tali edifici sono consentiti gli interventi cui ai precedenti punti A) o B), previo parere della Commissione Edilizia.

➤ **Art. 26 – Formazione di nuove unità immobiliari (non modificato rispetto al testo adottato)**

*Al fine di perseguire la qualità insediativa, con la proposta di modifica riguardante l'art. 26, il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale di locali a destinazione commerciale ed artigianale di servizio posti a piano terra di edifici deve sempre e comunque essere subordinato al reperimento delle superfici a parcheggio di cui alla L.122/89.*

Stato attuale	Stato modificato
<p>A) Ogni tipo di intervento sui fabbricati esistenti potrà portare alla formazione di nuove unità immobiliari, fino ad un max di n.3, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri di zona e della classificazione del fabbricato.</p> <p>Gli interventi dovranno rispettare in linea di massima la tipologia originale; la superficie degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 65 (SUN).</p> <p>Quanto sopra si intende valido per tutti gli edifici ad esclusione di quelli classificati R.V.A.A. per i quali il dimensionamento delle Unità Immobiliari dovrà discendere da un progetto unitario che tenga conto delle peculiarità dell'edificio su cui si interviene; la superficie degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 110 (SUN).</p> <p>La formazione di nuove unità immobiliari non dovrà interessare con tramezzature od altro, spazi di particolare pregio quali saloni, androni, ecc.</p> <p>Nel perimetro compreso fra il Viale Morin, Viale Apua, Viale Roma ed il confine con Forte dei Marmi non è consentita la formazione di nuove unità immobiliari ottenute dal frazionamento del patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale.</p> <p>B) Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente unità immobiliare è soggetta, anche se non comporta esecuzione di opere edilizie, a preventiva concessione edilizia ed alla corresponsione dei relativi oneri.</p> <p>C) Per gli interventi su edifici ricadenti in zona agricola, oltre a quanto disposto ai precedenti punti</p>	<p>A) Ogni tipo di intervento sui fabbricati esistenti potrà portare alla formazione di nuove unità immobiliari, fino ad un max di n.3, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri di zona e della classificazione del fabbricato.</p> <p>Gli interventi dovranno rispettare in linea di massima la tipologia originale; la superficie degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 65 (SUN).</p> <p>Quanto sopra si intende valido per tutti gli edifici ad esclusione di quelli classificati R.V.A.A. per i quali il dimensionamento delle Unità Immobiliari dovrà discendere da un progetto unitario che tenga conto delle peculiarità dell'edificio su cui si interviene; la superficie degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 110 (SUN).</p> <p>La formazione di nuove unità immobiliari non dovrà interessare con tramezzature od altro, spazi di particolare pregio quali saloni, androni, ecc.</p> <p><u>B) Al fine del perseguimento della qualità insediativa nelle zone territoriali omogenee "A" e "B" interne ai centri abitati, il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari poste a piano terra degli edifici da commerciale, artigianale ed artigianale di servizio a residenziale, è ammesso qualora siano reperiti i parcheggi di tipo Pa di cui all'art. 8 delle presenti norme in ragione di 1 mq ogni 10 mc di volume oggetto di cambio di destinazione d'uso. Dovrà essere comunque garantito almeno 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa.</u></p> <p>Nel perimetro compreso fra il Viale Morin, Viale Apua, Viale Roma ed il confine con Forte dei Marmi non è consentita la formazione di nuove unità</p>

<p>A) e B), valgono le disposizioni di cui all'art. 53 punto 1.2.5</p>	<p>immobiliari ottenute dal frazionamento del patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale.</p> <p><b>C)</b> Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente unità immobiliare è soggetta, anche se non comporta esecuzione di opere edilizie, a preventiva concessione edilizia ed alla corresponsione dei relativi oneri.</p> <p><b>D)</b> Per gli interventi su edifici ricadenti in zona agricola, oltre a quanto disposto ai precedenti punti A) e B), valgono le disposizioni di cui all'art. 53 punto 1.2.5</p>
--	---

➤ **Art. 26 ter – Immobili in condizioni di incompatibilità urbanistico-ambientale (*non modificato rispetto al testo adottato*)**

*Al fine di impedire processi di documentato degrado dei manufatti edilizi o per consentire interventi di adeguamento ai requisiti minimi inderogabili in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, viene introdotta la possibilità di intervento fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici e cambio di destinazione d'uso per immobili in condizioni di incompatibilità urbanistico-ambientale. Inoltre, per non limitare l'insediamento di attività produttive nell'attuale frangente economico, viene stralciata la limitazione al sub-ingresso di attività.*

Stato attuale	Stato modificato
<p>Fino all'entrata in vigore del piano guida o delle varianti al P.R.G. di cui al successivo terzo comma, negli edifici, negli altri manufatti edilizi e negli spazi scoperti utilizzabili o utilizzati da attività industriali o artigianali, che ricadono in zone diverse dalle zone D1. D1.1a, D1.2, D2, D2a, D4 e D4a o in aree soggette a rischio idraulico di cui alla Legge n. 43/98, sono ammesse, oltre alle opere di manutenzione ordinaria, le sole opere di manutenzione straordinaria che si rendono necessarie per impedire processi di documentato degrado dei manufatti edilizi o per consentire interventi di adeguamento ai requisiti minimi inderogabili in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro.</p> <p>Negli edifici, negli altri manufatti edilizi e negli spazi scoperti di cui al primo comma, è consentita la prosecuzione delle sole attività artigianali o industriali in esercizio alla data del 01.02.1999, essendo esclusi sia il subingresso di altre unità locali a quelle in essere a tale data che l'avvio di attività da parte di altre unità locali a seguito della cessazione o del trasferimento in altro sito delle attività esistenti alla data del 01.02.1999.</p> <p>Le utilizzazioni ammissibili negli edifici, negli</p>	<p>Fino all'entrata in vigore del piano guida o delle varianti al P.R.G. di cui al successivo terzo comma, negli edifici, negli altri manufatti edilizi e negli spazi scoperti utilizzabili o utilizzati da attività industriali o artigianali, che ricadono in zone diverse dalle zone D1. D1.1a, D1.2, D2, D2a, D4 e D4a o in aree soggette a rischio idraulico di cui alla Legge Regionale n. 43/98, sono ammesse, oltre alle opere di manutenzione ordinaria, le sole opere di manutenzione straordinaria <u>di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso e aumenti volumetrici</u> che si rendono necessarie per impedire processi di documentato degrado dei manufatti edilizi o per consentire interventi di adeguamento ai requisiti minimi inderogabili in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro.</p> <p>Le utilizzazioni ammissibili negli edifici, negli altri manufatti edilizi e negli spazi scoperti di cui al primo comma e le opere consentite oltre quelle stabilite al medesimo primo comma, sono definite mediante un apposito piano guida, ovvero, per quanto necessario, mediante variante allo strumento urbanistico generale. Tali strumenti, sulla base delle conoscenze storiche del territorio, degli attuali assetti aventi interesse storico e di valutazioni di</p>

<p>altri manufatti edilizi e negli spazi scoperti di cui al primo comma e le opere consentite oltre quelle stabilite al medesimo primo comma, sono definite mediante un apposito piano guida, ovvero, per quanto necessario, mediante variante allo strumento urbanistico generale. Tali strumenti, sulla base delle conoscenze storiche del territorio, degli attuali assetti aventi interesse storico e di valutazioni di compatibilità urbanistico-ambientali, al fine di perseguire il riordino e la riqualificazione funzionale delle strutture insediative, nonché la riduzione o il superamento di fenomeni di degrado, devono stabilire:</p> <p>a) le funzioni e le utilizzazioni compatibili e quelle prescritte, con particolare riferimento alle destinazioni pubbliche e/o per uso collettivo;</p> <p>b) le opere ammissibili e quelle prescritte e l'eventuale loro subordinazione alla formazione di piani attuativi;</p> <p>c) le direttive da rispettare da parte dei piani attuativi dei quali sia prescritta la formazione; Le limitazioni di cui ai commi 2 e 3 non si applicano:</p> <p>1) alle attività artigianali, quali in via esemplificativa: parrucchieri, pizzerie, gelaterie, centri estetici, pasticcerie, creperie, calzolai e simili;</p> <p>2) nel caso di interventi tesi a rendere conformi tali manufatti alle destinazioni d'uso previste nelle singole zone.</p> <p>Gli strumenti di pianificazione di cui al terzo comma possono interessare anche edifici, altri manufatti edilizi e spazi scoperti, diversi da quelli di cui al primo comma, per i quali siano riscontrati fenomeni di degrado in atto o per i quali, comunque, si intenda prevedere interventi di riordino morfologico e di riqualificazione formale e funzionale.</p>	<p>compatibilità urbanistico-ambientali, al fine di perseguire il riordino e la riqualificazione funzionale delle strutture insediative, nonché la riduzione o il superamento di fenomeni di degrado, devono stabilire:</p> <p>d) le funzioni e le utilizzazioni compatibili e quelle prescritte, con particolare riferimento alle destinazioni pubbliche e/o per uso collettivo;</p> <p>e) le opere ammissibili e quelle prescritte e l'eventuale loro subordinazione alla formazione di piani attuativi;</p> <p>f) le direttive da rispettare da parte dei piani attuativi dei quali sia prescritta la formazione; Le limitazioni di cui ai commi <u>precedenti</u> non si applicano:</p> <p>3) alle attività artigianali, quali in via esemplificativa: parrucchieri, pizzerie, gelaterie, centri estetici, pasticcerie, creperie, calzolai e simili;</p> <p>4) nel caso di interventi tesi a rendere conformi tali manufatti alle destinazioni d'uso previste nelle singole zone.</p> <p>Gli strumenti di pianificazione di cui al <u>secondo</u> comma possono interessare anche edifici, altri manufatti edilizi e spazi scoperti, diversi da quelli di cui al primo comma, per i quali siano riscontrati fenomeni di degrado in atto o per i quali, comunque, si intenda prevedere interventi di riordino morfologico e di riqualificazione formale e funzionale.</p>
--	--

➤ **Art. 27 – stralciato, sostituito con art 22 ter**

➤ **Art. 28 – modifica al titolo (non modificato rispetto al testo adottato)**

Stato attuale	Stato modificato
<p><b>Art. 28 – Demolizione e ricostruzione con incrementato di S.U.L. secondo gli indici di zona.</b></p>	<p><b>Art. 28 – Demolizione e ricostruzione secondo gli indici di zona.</b></p>

➤ **Art. 33 – Zone omogenee di tipo "A" (non modificato rispetto al testo adottato)**

*La modifica di tale articolo si rende necessaria per il collegamento all'intervento di Ristrutturazione edilizia modificato.*

Stato attuale	Stato modificato
<p>(omissis)</p> <p>3. MODALITA' DI INTERVENTO</p> <p>In tali zone la Variante si attua per interventi diretti, ad eccezione dei comparti, che potranno essere successivamente individuati dai P.P.A., per i quali, in conseguenza di condizioni specifiche di degrado, verrà previsto il Piano di Recupero in base all'art. 28 della L.N. n. 457/1978 e dell'art. 9 della L.R. n. 59/1980.</p> <p>Non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto.</p> <p>In tale zona valgono i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente definiti nel Titolo IV delle presenti norme e commisurati alla classificazione di valore storico-architettonico degli edifici.</p> <p>Non è consentito l'incremento dei volumi e della SUL degli edifici esistenti. E' ammesso, limitatamente agli edifici di valore scarso o nullo, il rialzamento dell'ultimo piano di un valore massimo di 40 cm solo nel caso che questo risulti già abitato e che, con il sopralzo, si attonga un'altezza media del vano di ml 2,70 ed una minima di 2,20.</p> <p>Sono ammessi soltanto interventi unitari e organici che riguardino almeno un intero edificio. In mancanza di intervento unitario e organico su un intero edificio o in assenza di piano di recupero, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia del tipo D1, che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.</p> <p>Per gli interventi sul patrimonio edilizio e per interventi sul suolo valgono inoltre le seguenti ulteriori disposizioni:</p>	<p>(omissis)</p> <p>3. MODALITA' DI INTERVENTO</p> <p>In tali zone la Variante si attua per interventi diretti, ad eccezione <u>degli ambiti</u> per i quali, in conseguenza di condizioni specifiche di degrado, verrà previsto il Piano di Recupero in base all'art. 28 della L.N. n. 457/1978 <u>della LR n. 1/2005</u>.</p> <p>Non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto.</p> <p>In tale zona valgono i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente definiti nel Titolo IV delle presenti norme e commisurati alla classificazione di valore storico-architettonico degli edifici.</p> <p><u>L'incremento dei volumi e della SUL degli edifici esistenti, è consentito esclusivamente per interventi relativi alle addizioni finalizzate agli adeguamenti funzionali di cui all'art. 22 punto 2, che non potranno essere conseguiti in sopraelevazione.</u></p> <p>E' ammesso, <u>limitatamente</u> agli edifici di valore scarso o nullo, il rialzamento dell'ultimo piano di un valore massimo di 40 cm solo nel caso che questo risulti già abitato e che, con il sopralzo, si ottenga un'altezza media del vano di ml 2,70 ed una minima di 2,20.</p> <p><u>Gli interventi ammessi dovranno avere carattere unitario ed organico e riguardare l'edificio nella sua complessità morfologica.</u></p> <p>In mancanza di intervento unitario e organico o in assenza di piano di recupero, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia del tipo <u>RE 1</u>, che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.</p> <p>Per gli interventi sul patrimonio edilizio e per interventi sul suolo valgono inoltre le seguenti ulteriori disposizioni:</p> <p>(omissis)</p>

*La modifica dell'art. 34, non oggetto di adozione, si rende necessaria per l'inserimento delle modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente in quanto non esplicitato nel testo vigente.*

**Art. 34 - Zone omogenee di tipo "B"**

Omissis ....

**ZONA "B 1" - ZONE RESIDENZIALI SATURE.**

**1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Tali zone corrispondono a parti del territorio ormai sature, cioè morfologicamente concluse e totalmente edificate in base a piano di intervento attuativo unitario di carattere sia pubblico che privato

**2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

Vanno mantenute e destinazioni d'uso residenziali. Il cambiamento di destinazione d'uso residenziale è ammesso limitativamente al P.T. degli edifici e compatibilmente con l'impianto tipologico e strutturale esistente, che non va modificato, in relazione all'inserimento di piccole attività di commercio al dettaglio o di artigianato di servizio o produttivo compatibile con la residenza, nei limiti del 30% della S.c. (superficie coperta).

**3. MODALITA' D'INTERVENTO**

*Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente definiti al Titolo IV, Cap. I.*

*La modifica dell'art. 53, punto 1.2.5, apportata a seguito di accoglimento di osservazione si rende necessaria per chiarire cosa si intende per edificio esistente coerentemente con quanto specificato nel Regolamento edilizio*

**Art. 53 - Interventi edilizi, urbanistici sul suolo - Modalità d'intervento comuni a tutte le sottozone omogenee di tipo "E" (salvo diversa indicazione specificata nelle singole sottozone)**

(omissis)

1.2.5 - mutamenti di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso non deve comportare pregiudizio alle attività agricole esistenti nella zona.

Il cambio di destinazione ad uso residenziale è consentito nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 5 ter L.R. n° 64/95 e purchè l'edificio esistente, *così come definito all'art. 1bis del Regolamento edilizio comunale*, sia *costruito in muratura*, condonato o autorizzato. La superficie dell'alloggio che si andrà a realizzare non dovrà essere inferiore a mq 45 (S.U.N.).

➤ **Art. 55 – Edifici esistenti**

*La modifica di tale articolo si rende necessaria ai fini dell'adeguamento ai disposti dell'art.44 della LR 1/2005 e relativo Regolamento d'attuazione, a seguito di osservazione è necessario inserire il termine "esistente" riferito al patrimonio edilizio*

<b>Stato adottato</b>	<b>Stato modificato</b>
<p>(omissis)</p> <p><b>Con destinazione d'uso agricola</b></p> <p>In tutte le zone classificate "E" per tali edifici sono consentiti gli interventi previsti dall'art.5 L.R.64/95 oltre a quelli definiti dal titolo IV, Capo I, delle presenti norme e nel rispetto della classificazione di valore degli edifici.</p>	<p><b>Art. 55 - Edifici esistenti</b></p> <p><b>Con destinazione d'uso agricola</b></p> <p>In tutte le zone classificate "E" per tali edifici sono consentiti gli interventi previsti dall'art.5 L.R.64/95</p>

<p><b>Con destinazione d'uso non agricola</b>  In tutte le zone classificate "E" per tali edifici sono consentiti gli interventi definiti dal titolo IV Capo I delle presenti norme e nel rispetto della classificazione dei valori, ad esclusione degli edifici ad uso industriale-artigianale disciplinati dall'art. 26 ter.</p> <p>Gli interventi <b>sul patrimonio edilizio</b> sono ammessi solo per le unità residenziali esistenti (consistenza valutata al 05/05/95) e finalizzati al mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente.</p> <p><b>Tali interventi</b> sono subordinati alla demolizione di eventuali manufatti precari esistenti sull'area di pertinenza e <b>possono essere attuati con le seguenti prescrizioni:</b>  Altezza massima: H max m.7  Nelle zone classe IV fattibilità idraulica: H max m.8</p>	<p>oltre a quelli definiti dal titolo IV, Capo I, delle presenti norme e nel rispetto della classificazione di valore degli edifici.</p> <p><b>Con destinazione d'uso non agricola</b>  In tutte le zone classificate "E" per tali edifici sono consentiti gli interventi definiti dal titolo IV Capo I delle presenti norme e nel rispetto della classificazione dei valori, ad esclusione degli edifici ad uso industriale-artigianale disciplinati dall'art. 26 ter.</p> <p>Gli interventi sul patrimonio edilizio <b>esistente</b> sono ammessi solo per le unità residenziali esistenti (consistenza valutata al 05/05/95) e finalizzati al mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente.</p> <p>Tali interventi sono subordinati alla demolizione di eventuali manufatti precari esistenti sull'area di pertinenza e possono essere attuati con le seguenti prescrizioni:  Altezza massima: H max = m.7  Nelle zone classe IV fattibilità idraulica: H max = m.8</p>
---	--

## **Incentivazione all'insediamento di nuove attività economiche e produttive**

### ➤ **Art. 36 – Definizione e classificazione delle zone omogenee di tipo D (*non modificato rispetto al testo adottato*)**

*Al fine di incentivare l'insediamento di attività imprenditoriali, il presente articolo ed i seguenti vengono modificati per chiarire le specifiche destinazioni d'uso ammesse nelle zone "D".*

<b>Stato attuale</b>	<b>Stato modificato</b>
<p>Le zone classificate "D" ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968 sono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica, nonché le aree destinate alle cave e all'esercizio di attività minerarie.</p> <p>(omissis)</p>	<p>Le zone classificate "D" ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968 sono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione industriale, artigianale <u>compreso artigianale di servizio (centri estetici, parrucchieri, gastronomia, ecc.), attività assimilabili all'artigianale di servizio (laboratori fotografici, laboratori odontotecnici, palestre, centri fisioterapici, ecc.),</u> commerciale, <u>commercio all'ingrosso escluso l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio,</u> direzionale e turistica, nonché le aree destinate alle cave e all'esercizio di attività minerarie.</p> <p>(omissis)</p>

### ➤ **Art. 37 – Zone produttive esistenti (D1.1)**

A seguito dell'accoglimento di osservazione, rispetto al testo adottato è necessario apportare alcune modifiche chiarificatorie relative alle modalità d'intervento.

Stato adottato	Stato modificato
<p>(omissis) 2.DESTINAZIONI D'USO PREVISTE</p> <p>La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione, <u>commercio all'ingrosso escluso l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio.</u></p> <p>Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.</p> <p>E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.</p> <p>Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.</p> <p>3. MODALITA' D'INTERVENTO</p> <p>Per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle suddette attività produttive in tali zone la V.G. si attua per intervento diretto. Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV delle presenti norme e gli interventi di "Demolizione e ricostruzione della SUL preesistente" e di "Demolizione e ricostruzione" e di ampliamento di cui agli articoli <u>25 e</u> 28 delle presenti norme, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La SUL complessiva non può superare la S.f. dell'insediamento.</li> <li>• La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC = 50% della S.f.).</li> <li>• Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotto finiti, aree dove sono localizzati impianti fissi o comunque aree che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo devono essere considerate a tutti gli effetti superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo del rapporto tra superficie libera da costruzioni e superficie fondiaria.</li> <li>• Il numero dei piani destinati all'attività produttiva non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto del numero dei</li> </ul>	<p><b>Art. 37 - Zone produttive esistenti (D 1.1)</b></p> <p>1. CARATTERISTICHE PREVALENTI</p> <p>Le zone D1.1 sono costituite di insediamenti produttivi esistenti e sono aree completamente edificate o lottizzazioni industriali ormai complete.</p> <p>2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE</p> <p>La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione, commercio all'ingrosso escluso l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio .</p> <p>Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.</p> <p>E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.</p> <p>Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.</p> <p>3. MODALITA' D'INTERVENTO</p> <p>Per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle suddette attività produttive in tali zone la V.G. si attua per intervento diretto. Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV delle presenti norme e gli interventi <del>di "Demolizione e ricostruzione della SUL preesistente"</del> e di "Demolizione e ricostruzione" e di ampliamento di cui agli articoli 25 e 28 delle presenti norme, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La SUL complessiva non può superare la S.f. dell'insediamento.</li> <li>• La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC = 50% della S.f.).</li> <li>• Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotto finiti, aree dove sono localizzati impianti fissi o comunque aree che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo devono essere considerate a tutti gli effetti superficie coperta di cui occorre tener conto nel</li> </ul>

<p>piani. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera, ecc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento "una tantum" non superiore al 10% della SUN esistente.</li> <li>• La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all'ex art. 11 delle presenti norme e non può essere nel complesso inferiore a mq. 40 ogni 100 mq. di S.U.L., di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici) e di 20 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).</li> <li>• La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (d3) non può essere inferiore a ml. 10,00 dai confini di proprietà (d2) a ml. 5,00 e dal bordo stradale (d1) a ml. 10,00.</li> <li>• Nel caso di unità immobiliari residenziali esistenti in queste zone sono consentiti i soli interventi di ristrutturazione edilizia compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici esistenti di cui <del>all'ex art.</del> <u>all'art. 17</u> delle presenti norme.</li> <li>• In dette zone per lotti liberi di S.F. maggiore a mq 1.000 sono consentiti interventi di nuova edificazione con gli indici e modalità di cui ai precedenti punti. (questa alinea viene introdotta in seguito alla controdeduzione)</li> </ul> <p>Gli edifici e le aree attualmente destinati ad insediamenti industriali e artigianali, non ricadenti nelle zone D1 e nelle zone D2 e D4, di cui ai successivi ex artt. 48 e 50, sono localizzati in sede impropria.</p> <p>Per questi edifici sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, <u>fatto salvo quanto disposto dall'art. 26 ter delle presenti norme.</u></p>	<p>computo del rapporto tra superficie libera da costruzioni e superficie fondiaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il numero dei piani destinati all'attività produttiva non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto del numero dei piani. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera, ecc.).</li> <li>• Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento "una tantum" non superiore al 10% della SUN esistente.</li> <li>• La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all'ex art. 11 delle presenti norme e non può essere nel complesso inferiore a mq. 40 ogni 100 mq. di S.U.L., di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici) e di 20 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).</li> <li>• La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (d3) non può essere inferiore a ml. 10,00 dai confini di proprietà (d2) a ml. 5,00 e dal bordo stradale (d1) a ml. 10,00.</li> <li>• <u>Nel caso di unità immobiliari residenziali esistenti in queste zone sono consentiti i soli interventi di <del>ristrutturazione</del> <u>sostituzione edilizia</u> compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici esistenti di cui <u>all'art. 17 delle presenti norme.</u></u></li> <li>• In dette zone per lotti liberi di S.F. maggiore a mq 1.000 sono consentiti interventi di nuova edificazione con gli indici e modalità di cui ai precedenti punti. (questa alinea viene introdotta in seguito alla controdeduzione)</li> </ul> <p>Gli edifici e le aree attualmente destinati ad insediamenti industriali e artigianali, non ricadenti nelle zone D1 e nelle zone D2 e D4, di cui ai successivi ex artt. 48 e 50, sono localizzati in sede impropria.</p> <p>Per questi edifici sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, fatto salvo quanto disposto dall'art. 26 ter delle presenti norme.</p>
--	--

➤ **Art. 37 bis – Zone produttive esistenti (D1.1a)**

*A seguito dell'accoglimento di osservazione, rispetto al testo adottato è necessario apportare alcune modifiche chiarificatorie relative alle modalità d'intervento.*

Stato adottato	Stato modificato
<p>(omissis)</p> <p>2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE</p> <p>La destinazione principale è ad attività industriali/<u>artigianali</u> e artigianali del settore lapideo, nonché a laboratori, depositi e magazzini, <u>commercio all'ingrosso escluso l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio.</u></p> <p>Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.</p> <p>E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.</p> <p>Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi precedentemente ammessi.</p> <p>3. MODALITA' D'INTERVENTO</p> <p>Per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle suddette attività produttive secondo le specifiche destinazioni previste dal precedente punto 2, la V.G. si attua per intervento diretto.</p> <p>Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV delle presenti norme e gli interventi di "Demolizione e ricostruzione della SUL preesistente" e di Demolizione e e di ampliamento di cui agli articoli 28, e 25 delle presenti norme, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La SUL complessiva non può superare la S.f. dell'insediamento.</li> <li>• La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC = 50% della S.f.).</li> <li>• Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotto finiti, aree dove sono localizzati impianti fissi o comunque aree che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo devono essere considerate a tutti gli effetti superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo del rapporto tra superficie libera da costruzioni e superficie fondiaria.</li> <li>• Nei casi di "demolizione e ricostruzione" o di ristrutturazione edilizia, le eventuali tettoie preesistenti o quelle di cui è ammissibile la costruzione ex novo</li> </ul>	<p><b>Art. 37 bis - Zone produttive esistenti (D 1.1a)</b></p> <p>1. CARATTERISTICHE PREVALENTI</p> <p>Le zone D1.1a in località Portone-Pontenuovo sono costituite di insediamenti produttivi esistenti e sono aree completamente edificate.</p> <p>2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE</p> <p>La destinazione principale è ad attività industriali/artigianali e artigianali del settore lapideo, nonché a laboratori, depositi e magazzini, commercio all'ingrosso escluso l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio</p> <p>Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.</p> <p>E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.</p> <p>Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi precedentemente ammessi.</p> <p>3.MODALITA' D'INTERVENTO</p> <p>Per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle suddette attività produttive secondo le specifiche destinazioni previste dal precedente punto 2, la V.G. si attua per intervento diretto.</p> <p>Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV delle presenti norme e gli interventi di "<del>Demolizione e ricostruzione della SUL preesistente</del>" e di <u>Demolizione e ricostruzione</u> e di ampliamento di cui agli articoli 28, e 25 delle presenti norme, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La SUL complessiva non può superare la S.f. dell'insediamento.</li> <li>• La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC = 50% della S.f.).</li> <li>• Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotto finiti, aree dove sono localizzati impianti fissi o comunque aree che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo devono essere considerate a tutti gli effetti superficie coperta di cui occorre tener conto nel</li> </ul>

<p>dovranno costituire parte integrante della tipologia del nuovo fabbricato.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al fine di migliorare la qualità ambientale delle unità produttive esistenti, le tettoie isolate e/o i manufatti precari insistenti sul lotto, dopo la loro demolizione, potranno essere ricostruite, nei limiti ammessi dai parametri di zona, accorpandole all'edificio principale con i precedenti criteri di omogeneità tipologica.</li> <li>• Sono ammesse deroghe alle modalità di ricostruzione delle tettoie e/o dei manufatti precari, limitatamente ai casi di comprovata e documentata impossibilità al rispetto di tali disposizioni. Il numero dei piani destinati all'attività produttiva non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto del numero dei piani. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera, ecc.).</li> <li>• Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento "una tantum" non superiore al 10% della SUN esistente.</li> <li>• La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all'ex art. 11 delle presenti norme e non può essere nel complesso inferiore a mq. 30 ogni 100 mq. di S.U.L., di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici) e di 10 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).</li> <li>• La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (d3) non può essere inferiore a ml. 10,00 dai confini di proprietà (d2) a ml. 5,00. Per le distanze dal bordo stradale (D1) si applicano le disposizioni dell'art. 9, punto 6 delle N.T.A.</li> <li>• Nel caso di unità immobiliari residenziali esistenti in queste zone sono consentiti i soli interventi di ristrutturazione edilizia compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici esistenti di cui all'art. 17 delle presenti norme.</li> <li>• In dette zone per lotti liberi di S.F. maggiore a mq. 1.000 sono consentiti interventi di nuova edificazione con gli indici e modalità di cui ai precedenti punti. (questa alinea viene introdotta in seguito alla controdeduzione)</li> </ul> <p>Gli interventi di "demolizione e ricostruzione"</p>	<p>computo del rapporto tra superficie libera da costruzioni e superficie fondiaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nei casi di "demolizione e ricostruzione" o di ristrutturazione edilizia, le eventuali tettoie preesistenti o quelle di cui è ammissibile la costruzione ex novo dovranno costituire parte integrante della tipologia del nuovo fabbricato.</li> <li>• Al fine di migliorare la qualità ambientale delle unità produttive esistenti, le tettoie isolate e/o i manufatti precari insistenti sul lotto, dopo la loro demolizione, potranno essere ricostruite, nei limiti ammessi dai parametri di zona, accorpandole all'edificio principale con i precedenti criteri di omogeneità tipologica.</li> <li>• Sono ammesse deroghe alle modalità di ricostruzione delle tettoie e/o dei manufatti precari, limitatamente ai casi di comprovata e documentata impossibilità al rispetto di tali disposizioni. Il numero dei piani destinati all'attività produttiva non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto del numero dei piani. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera, ecc.).</li> <li>• Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento "una tantum" non superiore al 10% della SUN esistente.</li> <li>• La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all'ex art. 11 delle presenti norme e non può essere nel complesso inferiore a mq. 30 ogni 100 mq. di S.U.L., di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici) e di 10 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).</li> <li>• La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (d3) non può essere inferiore a ml. 10,00 dai confini di proprietà (d2) a ml. 5,00. Per le distanze dal bordo stradale (D1) si applicano le disposizioni dell'art. 9, punto 6 delle N.T.A.</li> <li>• Nel caso di unità immobiliari residenziali esistenti in queste zone sono consentiti i soli interventi di <u>ristrutturazione sostituzione</u> edilizia compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici esistenti di cui all'art. 17 delle presenti norme.</li> </ul>
---	---

<p>di edifici compresi nella zona D1.1a, sono soggetti, per le parti applicabili, anche alle disposizioni del punto 4 del successivo art. 40bis.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In dette zone per lotti liberi di S.F. maggiore a mq 1.000 sono consentiti interventi di nuova edificazione con gli indici e modalità di cui ai precedenti punti. (questa alinea viene introdotta in seguito alla controdeduzione)</li> </ul> <p>Gli interventi di “demolizione e ricostruzione” di edifici compresi nella zona D1.1a, sono soggetti, per le parti applicabili, anche alle disposizioni del punto 4 del successivo art. 40bis.</p>
--	---

➤ **Art. 37 ter – Zone produttive esistenti (D1.3) Via della Sparta (non modificato rispetto al testo adottato)**

Stato attuale	Stato modificato
<p>(omissis)</p> <p>2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE</p> <p>La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione.</p> <p>Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.</p> <p>E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.</p> <p>Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.</p>	<p>(omissis)</p> <p>2.DESTINAZIONI D'USO PREVISTE</p> <p>La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione, <u>commercio all'ingrosso escluso l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio</u>.</p> <p>Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.</p> <p>E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.</p> <p>Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.</p>

➤ **Art. 39 – Zone produttive di completamento e riassetto (D 2)**

*A seguito dell'accoglimento di osservazione, rispetto al testo adottato è necessario apportare alcune modifiche chiarificatorie relative alle modalità d'intervento.*

Stato adottato	Stato modificato
<p>(omissis)</p> <p>2.DESTINAZIONI D'USO PREVISTE</p> <p>Le destinazioni d'uso ammesse sono le stesse delle zone produttive esistenti D 1.1. (La</p>	<p><b>Art. 39 - Zone produttive di completamento e riassetto (D 2)</b></p> <p>1. CARATTERISTICHE PREVALENTI</p>

destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione, commercio all'ingrosso escluso l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio.

Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.

E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.

Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.).

Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.

### 3.MODALITA' D'INTERVENTO

Per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle attività produttive ammesse, la V.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli interventi di recupero di cui al Titolo IV cap. 1 delle presenti norme e di "Demolizione e ricostruzione." e "Ampliamento" di cui agli artt. 25 e 28 delle presenti norme.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione, di ricostruzione e ampliamento, senza o con incremento della S.U.L., valgono le limitazioni e prescrizioni previste per le zone produttive esistenti ( ex art. 46 D 1.1).

(Per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle suddette attività produttive in tali zone la V.G. si attua per intervento diretto.

Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV delle presenti norme e gli interventi di "Demolizione e ricostruzione della SUL preesistente" e di "Demolizione e ricostruzione con incremento di SUL e di ampliamento di cui agli ex articoli 28 e 29 delle presenti norme, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- La SUL complessiva non può superare la S.f. dell'insediamento.
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC = 50% della S.f.).
- Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotto finiti, aree dove sono localizzati impianti fissi o comunque aree che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo devono essere considerate a tutti gli effetti superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo del rapporto tra superficie libera

Le zone D2 sono aree parzialmente edificate costituite di insediamenti produttivi ravvicinati, ma non contigui.

Come tali sono aree suscettibili di riaffittimento degli impianti produttivi, oltre che di riordino, riqualificazione e trasformazione degli stessi impianti.

### 2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Le destinazioni d'uso ammesse sono le stesse delle zone produttive esistenti D 1.1. (La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione, commercio all'ingrosso escluso l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio .

Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.

E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.

Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.).

Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.

### 3.MODALITA' D'INTERVENTO

Per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle attività produttive ammesse, la V.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli interventi di recupero di cui al Titolo IV cap. 1 delle presenti norme e di "Demolizione e ricostruzione" e "Ampliamento" di cui agli artt.-25 e 28 delle presenti norme.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione, di ricostruzione e ampliamento, senza o con incremento della S.U.L., valgono le limitazioni e prescrizioni previste per le zone produttive esistenti ( ex art. 46 D 1.1)

~~(Per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle suddette attività produttive in tali zone la V.G. si attua per intervento diretto.~~

~~Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV delle presenti norme e gli interventi di "Demolizione e ricostruzione della SUL preesistente" e di "Demolizione e ricostruzione con incremento di SUL e di ampliamento di cui agli ex articoli 28 e 29 delle presenti norme, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:~~

- La SUL complessiva non può superare la

<p>da costruzioni e superficie fondiaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il numero dei piani destinati all'attività produttiva non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto del numero dei piani. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera, ecc.).</li> <li>• Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento "una tantum" non superiore al 10% della SUN esistente.</li> <li>• La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all'ex art. 11 delle presenti norme e non può essere nel complesso inferiore a mq. 40 ogni 100 mq. di S.U.L., di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici) e di 20 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).</li> <li>• La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (d3) non può essere inferiore a ml. 10,00 dai confini di proprietà (d2) a ml. 5,00 e dal bordo stradale (d1) a ml. 10,00.</li> <li>• Nel caso di unità immobiliari residenziali esistenti in queste zone sono consentiti i soli interventi di ristrutturazione edilizia compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici esistenti di cui all' art. <b>17</b> delle presenti norme.</li> </ul> <p>Nei lotti edificabili sono inoltre ammessi gli interventi di nuovo impianto. Gli interventi di nuovo impianto avvengono nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri e degli indici di zona nei lotti liberi edificabili così come sono definiti negli allegati alle presenti norme.</p> <p>Per questo tipo di interventi valgono le limitazioni e prescrizioni previste per le zone di nuovo insediamento industriale e artigianale, di cui al successivo art- <b>40 – zone D3</b>.</p> <p>In tali zone la V.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, subordinato all'approvazione del "Piano di inquadramento operativo", esteso ad un intero comparto urbanistico, perimetrato e numerato nelle tavole di progetto della stessa variante o a parti di esso.</p> <p>Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni funzionali e planimetriche contenute nella cartografia di piano a scala 1:2000 ed alle prescrizioni dimensionali contenute nelle tabelle allegate.</p>	<p>S.f. dell'insediamento.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC = 50% della S.f.).</li> <li>• Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotto finiti, aree dove sono localizzati impianti fissi o comunque aree che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo devono essere considerate a tutti gli effetti superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo del rapporto tra superficie libera da costruzioni e superficie fondiaria.</li> <li>• Il numero dei piani destinati all'attività produttiva non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto del numero dei piani. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera, ecc.).</li> <li>• Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento "una tantum" non superiore al 10% della SUN esistente.</li> <li>• La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all'ex art. 11 delle presenti norme e non può essere nel complesso inferiore a mq. 40 ogni 100 mq. di S.U.L., di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici) e di 20 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).</li> <li>• La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (d3) non può essere inferiore a ml. 10,00 dai confini di proprietà (d2) a ml. 5,00 e dal bordo stradale (d1) a ml. 10,00.</li> <li>• Nel caso di unità immobiliari residenziali esistenti in queste zone sono consentiti i soli interventi di <b>ristrutturazione sostituzione</b> edilizia compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici esistenti di cui all' art. 17 delle presenti norme.)</li> </ul> <p>Nei lotti edificabili sono inoltre ammessi gli interventi di nuovo impianto. Gli interventi di nuovo impianto avvengono nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri e degli indici di zona nei lotti liberi edificabili così come sono definiti negli allegati alle presenti norme.</p> <p>Per questo tipo di interventi valgono le limitazioni e prescrizioni previste per le zone di</p>
--	---

Nella redazione del P.I.O.d.C. possono essere ridefiniti il numero ed i confini delle unità minime di intervento a partire dalla superficie minima d'intervento (Sm) di 1.000 mq..

Quando nell'attuazione della V.G. le imprese interessate alla realizzazione delle previsioni di zona definiscono una domanda di spazio articolata in modo diverso, sono ammesse modifiche nell'organizzazione funzionale interna del comparto urbanistico, purché queste non alterino i confini di zona e le prescrizioni dimensionali fissate per l'insieme dello stesso comparto.

In tale caso la V.G. si attua per intervento preventivo, mediante Piani per insediamenti produttivi, ai sensi della L. 22/10/1971 n. 865 o piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, o lottizzazioni d'ufficio ai sensi dell'art. 8/765, fermi restando gli elementi strutturali registrati dai grafici della Variante (viabilità principale, innesti sulla viabilità esterna, ecc.).

Deve essere garantito il rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- La S.U.L. complessiva non può superare la metà della superficie fondiaria dell'insediamento.
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC=50% della S.f.).
- Il numero dei piani destinati alle attività produttive non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto dei piani. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00 esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera ecc.).
- La superficie da destinare a parcheggi è quella definita all'ex art.11 delle presenti norme e non può essere inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. di SUL, di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici) e 20 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).
- La superficie da destinare a verde pubblico e ad altre attrezzature di uso pubblico e di servizio alle attività produttive non può essere inferiore al 10% della S.t.
- La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (D3) non può essere inferiore a ml. 10,00, dai confini di proprietà (D2) a ml. 5,00 e dal bordo stradale (D1) a ml.10,00.
- La superficie minima di intervento (S.m.) è di 1.000 mq..
- Nelle aree adibite esclusivamente a deposito

nuovo insediamento industriale e artigianale, di cui al successivo art- 40 – zone D3.

In tali zone la V.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, subordinato all'approvazione del "Piano di inquadramento operativo", esteso ad un intero comparto urbanistico, perimetrato e numerato nelle tavole di progetto della stessa variante o a parti di esso.

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni funzionali e planimetriche contenute nella cartografia di piano a scala 1:2000 ed alle prescrizioni dimensionali contenute nelle tabelle allegate.

Nella redazione del P.I.O.d.C. possono essere ridefiniti il numero ed i confini delle unità minime di intervento a partire dalla superficie minima d'intervento (Sm) di 1.000 mq..

Quando nell'attuazione della V.G. le imprese interessate alla realizzazione delle previsioni di zona definiscono una domanda di spazio articolata in modo diverso, sono ammesse modifiche nell'organizzazione funzionale interna del comparto urbanistico, purché queste non alterino i confini di zona e le prescrizioni dimensionali fissate per l'insieme dello stesso comparto.

In tale caso la V.G. si attua per intervento preventivo, mediante Piani per insediamenti produttivi, ai sensi della L. 22/10/1971 n. 865 o piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, o lottizzazioni d'ufficio ai sensi dell'art. 8/765, fermi restando gli elementi strutturali registrati dai grafici della Variante (viabilità principale, innesti sulla viabilità esterna, ecc.).

Deve essere garantito il rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- La S.U.L. complessiva non può superare la metà della superficie fondiaria dell'insediamento.
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC=50% della S.f.).
- Il numero dei piani destinati alle attività produttive non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto dei piani. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00 esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera ecc.).
- La superficie da destinare a parcheggi è quella definita all'ex art.11 delle presenti norme e non può essere inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. di SUL, di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici) e 20 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).

<p>dei blocchi e delle lastre di marmo, granito o altre pietre e affini facenti parte del comparto urbanistico lungo la strada provinciale di Vallecchia, la superficie libera da costruzioni non può essere inferiore all'85% della superficie fondiaria (RC = 15% dell s.f.). In tal caso l'altezza max delle costruzioni non dovrà superare ml 5,00 esclusi i volumi tecnici degli impianti che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (ad es. gru a cavalletto).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In dette zone per lotti liberi di S.f. maggiore a mq 1.000 sono consentiti interventi di nuova edificazione con gli indici e modalità di cui ai precedenti punti.</li> </ul> <p>Per le zone D 2, situate lungo la strada provinciale di Vallecchia e nelle zone di Via E. Zola - Gora degli Opifici, l'intervento edilizio diretto nei lotti edificabili è subordinato all'approvazione del "Piano di inquadramento operativo", esteso ai rispettivi comparti urbanistici perimetrati e numerati nelle tavole di progetto della stessa variante.</p> <p>Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni funzionali e planimetriche contenute nella cartografia di piano a scala 1:2000 ed alle prescrizioni dimensionali contenute nelle tabelle allegate.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La superficie da destinare a verde pubblico e ad altre attrezzature di uso pubblico e di servizio alle attività produttive non può essere inferiore al 10% della S.t.</li> <li>La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (D3) non può essere inferiore a ml. 10,00, dai confini di proprietà (D2) a ml. 5,00 e dal bordo stradale (D1) a ml.10,00.</li> <li>La superficie minima di intervento (S.m.) è di 1.000 mq..</li> <li>Nelle aree adibite esclusivamente a deposito dei blocchi e delle lastre di marmo, granito o altre pietre e affini facenti parte del comparto urbanistico lungo la strada provinciale di Vallecchia, la superficie libera da costruzioni non può essere inferiore all'85% della superficie fondiaria (RC = 15% dell s.f.). In tal caso l'altezza max delle costruzioni non dovrà superare ml 5,00 esclusi i volumi tecnici degli impianti che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (ad es. gru a cavalletto).</li> <li>In dette zone per lotti liberi di S.f. maggiore a mq 1.000 sono consentiti interventi di nuova edificazione con gli indici e modalità di cui ai precedenti punti.</li> </ul> <p>Per le zone D 2, situate lungo la strada provinciale di Vallecchia e nelle zone di Via E. Zola - Gora degli Opifici, l'intervento edilizio diretto nei lotti edificabili è subordinato all'approvazione del "Piano di inquadramento operativo", esteso ai rispettivi comparti urbanistici perimetrati e numerati nelle tavole di progetto della stessa variante.</p> <p>Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni funzionali e planimetriche contenute nella cartografia di piano a scala 1:2000 ed alle prescrizioni dimensionali contenute nelle tabelle allegate.</p>
--	--

➤ **Art. 39 bis – Zone produttive di completamento e riassetto (D 2a)**

*A seguito dell'accoglimento di osservazione, rispetto al testo adottato è necessario apportare alcune modifiche chiarificatorie relative alle modalità d'intervento.*

Stato adottato	Stato modificato
<p>(omissis)</p> <p>2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE</p> <p>La destinazione principale, è ad attività industriali/<a href="#">artigianali e</a> artigianali del settore lapideo, nonché a laboratori, depositi e magazzini connessi a</p>	<p><b>Art. 39 bis - Zone produttive di completamento e riassetto (D 2a)</b></p> <p>1. CARATTERISTICHE PREVALENTI</p> <p>Le zone D2a in località Portone-Pontenuovo</p>

tale settore, commercio all'ingrosso escluso l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio.

Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.

E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.

Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi precedentemente ammessi.

## 2.MODALITA' D'INTERVENTO

Per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle attività produttive secondo le specifiche destinazioni previste al precedente punto 2, la V.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli interventi di recupero di cui al Titolo IV cap. 1 delle presenti norme e di "Demolizione e ricostruzione" e "Ampliamento" di cui agli artt. 25 e 28 delle presenti norme.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione, di ricostruzione e ampliamento, senza o con incremento della S.U.L., valgono le limitazioni e prescrizioni previste per le zone produttive esistenti ( ex art. 46 D 1.1).

Per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle suddette attività produttive in tali zone la V.G. si attua per intervento diretto.

Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV delle presenti norme e gli interventi di "Demolizione e ricostruzione della SUL preesistente" e di "Demolizione e

ricostruzione con incremento di SUL e di ampliamento di cui agli ex articoli 29,30 e 25 delle presenti norme, nonché gli interventi edilizi diretti di nuovo impianto, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- La SUL complessiva non può superare la S.f. dell'insediamento.
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC = 50% della S.f.).
- Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotto finiti, aree dove sono localizzati impianti fissi o comunque aree che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo devono essere considerate a tutti gli effetti superficie coperta di cui occorre tener conto nel

sono aree parzialmente edificate costituite di insediamenti produttivi ravvicinati.

## 2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

La destinazione principale è ad attività industriali/artigianali e artigianali del settore lapideo, nonché a laboratori, depositi e magazzini connessi a tale settore, commercio all'ingrosso escluso l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio.

Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.

E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.

Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi precedentemente ammessi.

## 3.MODALITA' D'INTERVENTO

Per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle attività produttive secondo le specifiche destinazioni previste al precedente punto 2, la V.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli interventi di recupero di cui al Titolo IV cap. 1 delle presenti norme e di "Demolizione e ricostruzione " e "Ampliamento" di cui agli artt. -25 e 28 delle presenti norme.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione, di ricostruzione e ampliamento, senza o con incremento della S.U.L., valgono le limitazioni e prescrizioni previste per le zone produttive esistenti ( ex art. 46 D 1.1)

~~Per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle suddette attività produttive in tali zone la V.G. si attua per intervento diretto.~~

~~Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV delle presenti norme e gli interventi di "Demolizione e ricostruzione della SUL preesistente" e di "Demolizione e ricostruzione con incremento di SUL e di ampliamento di cui agli ex articoli 29,30 e 25 delle presenti norme, nonché gli interventi edilizi diretti di nuovo impianto,~~ con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- La SUL complessiva non può superare la S.f. dell'insediamento.
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC = 50% della S.f.).
- Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o

<p>computo del rapporto tra superficie libera da costruzioni e superficie fondiaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nei casi di “demolizione e ricostruzione” o di ristrutturazione edilizia, le eventuali tettoie preesistenti o quelle di cui è ammissibile la costruzione ex novo dovranno costituire parte integrante della tipologia del nuovo fabbricato. Tale disposizione è estesa agli interventi edilizi diretti di nuovo impianto nei quali sono previste tettoie.</li> <li>• Al fine di migliorare la qualità ambientale delle unità produttive esistenti, le tettoie e/o i manufatti precari insistenti sul lotto, dopo la loro demolizione, potranno essere ricostruite, nei limiti ammessi dai parametri di zona, accorpandole all’edificio principale con i precedenti criteri di omogeneità tipologica.</li> <li>• Sono ammesse deroghe alle modalità di ricostruzione delle tettoie e/o dei manufatti precari, limitatamente ai casi di comprovata e documentata impossibilità al rispetto di tali disposizioni.</li> <li>• Il numero dei piani destinati all’attività produttiva non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto del numero dei piani. In ogni caso non può essere superata l’altezza massima di ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera, ecc.).</li> <li>• Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento “una tantum” non superiore al 10% della SUN esistente.</li> <li>• La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all’ex art. 11 delle presenti norme e non può essere nel complesso inferiore a mq. 30 ogni 100 mq. di S.U.L., di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici) e di 10 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).</li> <li>• La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (d3) non può essere inferiore a ml. 10,00 dai confini di proprietà (d2) a ml. 5,00. Per le distanze dal bordo stradale (D1) si applicano le disposizioni dell’art. 9, punto 6 delle N.T.A.</li> <li>• Nel caso di unità immobiliari residenziali esistenti in queste zone sono consentiti i soli interventi di ristrutturazione edilizia</li> </ul>	<p>prodotto finiti, aree dove sono localizzati impianti fissi o comunque aree che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo devono essere considerate a tutti gli effetti superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo del rapporto tra superficie libera da costruzioni e superficie fondiaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nei casi di “demolizione e ricostruzione” o di ristrutturazione edilizia, le eventuali tettoie preesistenti o quelle di cui è ammissibile la costruzione ex novo dovranno costituire parte integrante della tipologia del nuovo fabbricato. Tale disposizione è estesa agli interventi edilizi diretti di nuovo impianto nei quali sono previste tettoie.</li> <li>• Al fine di migliorare la qualità ambientale delle unità produttive esistenti, le tettoie e/o i manufatti precari insistenti sul lotto, dopo la loro demolizione, potranno essere ricostruite, nei limiti ammessi dai parametri di zona, accorpandole all’edificio principale con i precedenti criteri di omogeneità tipologica.</li> <li>• Sono ammesse deroghe alle modalità di ricostruzione delle tettoie e/o dei manufatti precari, limitatamente ai casi di comprovata e documentata impossibilità al rispetto di tali disposizioni.</li> <li>• Il numero dei piani destinati all’attività produttiva non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto del numero dei piani. In ogni caso non può essere superata l’altezza massima di ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera, ecc.).</li> <li>• Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento “una tantum” non superiore al 10% della SUN esistente.</li> <li>• La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all’ex art. 11 delle presenti norme e non può essere nel complesso inferiore a mq. 30 ogni 100 mq. di S.U.L., di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici) e di 10 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).</li> <li>• La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (d3) non può essere inferiore a ml. 10,00 dai confini di proprietà (d2) a ml. 5,00. Per le distanze dal bordo stradale (D1) si applicano le disposizioni</li> </ul>
--	---

<p>compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici esistenti di cui all' art. <u>17</u> delle presenti norme.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli interventi di nuovo impianto e di “demolizione e ricostruzione” di edifici compresi nelle zone D2a, sono soggetti, per le parti applicabili, anche alle disposizioni del punto 4 del successivo art. 40bis.</li> </ul>	<p>dell'art. 9, punto 6 delle N.T.A.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nel caso di unità immobiliari residenziali esistenti in queste zone sono consentiti i soli interventi di <u>ristrutturazione</u> <u>sostituzione</u> edilizia compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici esistenti di cui all' art.17 delle presenti norme.)</li> <li>• Gli interventi di nuovo impianto e di “demolizione e ricostruzione” di edifici compresi nelle zone D2a, sono soggetti, per le parti applicabili, anche alle disposizioni del punto 4 del successivo art. 40bis.</li> </ul>
---	--

➤ **Art. 40 – Zone per nuovi insediamenti industriali ed artigianali (D 3) (non modificato rispetto al testo adottato)**

Stato attuale	Stato modificato
<p>(omissis)</p> <p>2.DESTINAZIONI D'USO PREVISTE</p> <p>In queste zone sono ammesse le stesse destinazioni delle zone produttive esistenti (D 1.1 -</p> <p>La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione.</p> <p>Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.</p> <p>E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.</p> <p>Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi</p>	<p>(omissis)</p> <p>2.DESTINAZIONI D'USO PREVISTE</p> <p>In queste zone sono ammesse le stesse destinazioni delle zone produttive esistenti (D 1.1 -</p> <p>La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione, <u>commercio all'ingrosso escluso l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio</u> .</p> <p>Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.</p> <p>E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.</p> <p>Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi</p>

➤ **Art. 40 bis – Zone per nuovi insediamenti industriali ed artigianali (D 3a)**

*L'articolo inserisce la non esclusività di insediamenti di attività artigianali afferenti al lapideo nei comparti ricadenti nell'ambito della Variante Portone-Pontenuovo. Rispetto al testo adottato, viene integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione presentata dalla Provincia di Lucca*

Stato adottato	Stato modificato
<p>(omissis)</p> <p>2.DESTINAZIONI D'USO PREVISTE</p>	<p><b>Art. 40 bis – Zone per nuovi insediamenti industriali e artigianali (D3a)</b></p> <p>1. CARATTERISTICHE PREVALENTI</p>

In queste zone sono ammesse le stesse destinazioni delle zone produttive esistenti (D 1.1 -La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione, commercio all'ingrosso escluso l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio .

Sono consentite, inoltre, attività di commercio al dettaglio in sede fissa, limitatamente alle aree con tale destinazione d'uso nelle tavole di Variante al P.R.G. e con superfici di vendita non superiore a 250 mq. In tali aree sono vietate, in ogni caso, attività di commercio nelle unità produttive adibite a magazzini o depositi.

Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.

E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.

Le destinazioni d'uso previste per ciascun comparto sono vincolanti. Relativamente ai comparti III e IV (porzione compresa tra la nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G. e la SS.Aurelia) la specifica funzionale afferente al settore lapideo, si considera d'indirizzo, ma non vincolante.

Per i comparti indicati nelle tavole di Variante al P.R.G., valgono le seguenti disposizioni particolari sulle destinazioni d'uso ammesse:

- nel comparto I sono escluse le attività di trasporto e di spedizione; restano, invece, ammissibili i depositi e i magazzini se funzionali alle attività produttive di cui agli usi consentiti;
- nel comparto II è consentito l'esclusivo insediamento di piccole imprese artigiane;
- nel comparto III, lungo la nuova viabilità prevista della Variante al P.R.G. dovranno insediarsi: laboratori per attività industriali/artigianali e per attività del settore lapideo con prevalenza di quelle artistiche (scultura, architettura d'interni...etc)

- nel comparto IV, per la porzione compresa tra la nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G. e la SS.Aurelia, è consentito l'insediamento di laboratori per attività industriali/artigianali e per attività del settore lapideo, con particolare riguardo per quelle artistiche che dovranno essere collocate nelle aree immediatamente contigue alla prevista zona G2a;

- nel comparto IV, per la posizione a confine con il comparto V, le eventuali attività del settore lapideo dovranno insediarsi preferibilmente lungo il fronte della nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G.;

- nel comparto V, nelle aree destinate ad attività artigianali leggere, sono ammessi esclusivamente

Le zone D3a in località Portone-Pontenuovo sono aree di nuovo insediamento delle industrie e delle imprese artigiane.

Tali zone sono destinate, in via principale, all'insediamento di attività produttive localizzate in sede impropria e/o alle attività in condizioni di documentato degrado e/o soggette a rischio idraulico ai sensi della legge n.43/98 e/o all'insediamento di attività finalizzate al documentato miglioramento della qualità di impresa e/o dei livelli occupazionali.

## 2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

In queste zone sono ammesse le stesse destinazioni delle zone produttive esistenti (D 1.1 - La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione, commercio all'ingrosso escluso l'esercizio congiunto di vendita al dettaglio.

Sono consentite, inoltre, attività di commercio al dettaglio in sede fissa, limitatamente alle aree con tale destinazione d'uso nelle tavole di Variante al P.R.G. e con superfici di vendita non superiore a 250 mq. In tali aree sono vietate, in ogni caso, attività di commercio nelle unità produttive adibite a magazzini o depositi.

Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.

E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.

Le destinazioni d'uso previste per ciascun comparto sono vincolanti. Relativamente ai comparti III e IV (porzione compresa tra la nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G. e la SS.Aurelia) la specifica funzionale afferente al settore lapideo, si considera d'indirizzo, ma non vincolante. Per tali comparti, il Comune attraverso l'emanazione di specifiche disposizioni normative nell'ambito del Regolamento comunale degli oneri, promuove forme d'incentivazione economica finalizzate alla delocalizzazione delle attività impropriamente collocate afferenti al settore lapideo.

Per i comparti indicati nelle tavole di Variante al P.R.G., valgono le seguenti disposizioni particolari sulle destinazioni d'uso ammesse:

- nel comparto I sono escluse le attività di trasporto e di spedizione; restano, invece, ammissibili i depositi e i magazzini se funzionali alle attività produttive di cui agli usi consentiti;
- nel comparto II è consentito l'esclusivo insediamento di piccole imprese artigiane;
- nel comparto III, lungo la nuova viabilità prevista

<p>piccoli laboratori artigianali non nocivi, che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico ; in sede attuativa, la Commissione Urbanistica Comunale valuterà l'effettiva compatibilità delle imprese con le caratteristiche delle aree contermini.</p> <p>(omissis)</p>	<p>della Variante al P.R.G. dovranno insediarsi: laboratori per attività industriali/artigianali e per attività del settore lapideo con prevalenza di quelle artistiche (scultura, architettura d'interni...etc), <u>sono escluse destinazioni relative alle attività di cantieristica navale.</u></p> <p>- nel comparto IV, per la porzione compresa tra la nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G. e la SS.Aurelia, è consentito l' insediamento di laboratori per attività industriali/artigianali e per attività del settore lapideo, con particolare riguardo per quelle artistiche che dovranno essere collocate nelle aree immediatamente contigue alla prevista zona G2a; <u>sono escluse destinazioni relative alle attività di cantieristica navale.</u></p> <p>- nel comparto IV, per la posizione a confine con il comparto V, le eventuali attività del settore lapideo dovranno insediarsi preferibilmente lungo il fronte della nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G.;</p> <p>- nel comparto V, nelle aree destinate ad attività artigianali leggere, sono ammessi esclusivamente piccoli laboratori artigianali non nocivi, che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico ; in sede attuativa, la Commissione Urbanistica Comunale valuterà l'effettiva compatibilità delle imprese con le caratteristiche delle aree contermini.</p> <p>(omissis)</p>
---	---

**■ Chiarimenti riguardo alcune definizioni al fine di allinearle al linguaggio usato nella normativa di riferimento regionale ovvero con la finalità di aumentarne il grado di comprensibilità e quindi facilitarne la loro applicazioni nella pratica, in coerenza con il Regolamento edilizio di recente approvazione.**

**✓ Art. 1– Finalità, contesto normativo e campo di applicazione della Variante Generale al P.R.G.**

*L'art. 1, non oggetto di variante nella fase di adozione, viene modificato al fine di chiarire l'ambito di applicazione delle NTA del PRGC*

<b>Stato vigente</b>	<b>Stato modificato</b>
<p><b>Art. 1 - Finalità, contesto normativo e campo di applicazione della Variante Generale al P.R.G.</b></p> <p>Il presente strumento urbanistico costituisce Variante Generale al P.R.G. vigente del Comune di Pietrasanta, ai sensi e ai fini della L. n. 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni e della L.R. n. 74/1984 e successive modificazioni e integrazioni, nonché delle rimanenti disposizioni legislative tanto dello Stato che della Regione Toscana, che regolano la materia urbanistica.</p>	<p><b>Art. 1 - Finalità, contesto normativo e campo di applicazione della Variante Generale al P.R.G.</b></p> <p>Il presente strumento urbanistico costituisce Variante Generale al P.R.G. vigente del Comune di Pietrasanta, ai sensi e ai fini della L. n. 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni e della L.R. n. 74/1984 e successive modificazioni e integrazioni, nonché delle rimanenti disposizioni legislative tanto dello Stato che della Regione Toscana, che regolano la materia urbanistica.</p>

<p>La presente Variante pianifica la razionale utilizzazione del territorio comunale e delle sue risorse in relazione ai bisogni sociali e di qualità della vita della popolazione insediata e alle esigenze delle attività economiche e tutela le bellezze naturali ed i valori architettonici sia quando questi rivestano carattere monumentale, sia ove costituiscano presenza diffusa e documento tipologico storicamente consolidato.</p> <p>Il campo di applicazione della presente Variante è rappresentato dall'intero territorio comunale, compreso l'arenile (soggetto a specifico piano attuativo denominato "Piano di Utilizzazione degli Arenili P.U.A.") con esclusione delle parti già soggette a Variante specifica (Attrezzature Ricettive Esistenti, Centro Storico).</p>	<p>La presente Variante pianifica la razionale utilizzazione del territorio comunale e delle sue risorse in relazione ai bisogni sociali e di qualità della vita della popolazione insediata e alle esigenze delle attività economiche e tutela le bellezze naturali ed i valori architettonici sia quando questi rivestano carattere monumentale, sia ove costituiscano presenza diffusa e documento tipologico storicamente consolidato.</p> <p>Il campo di applicazione della presente Variante è rappresentato dall'intero territorio comunale, compreso l'arenile soggetto a specifico piano attuativo denominato "Piano di Utilizzazione degli Arenili P.U.A." e il Piano di settore per le strutture ricettive esistenti per le parti ivi richiamate, con esclusione delle parti già soggette a Variante specifica <del>Attrezzature Ricettive Esistenti</del>, (Centro Storico).</p>
---	--

➤ **Art. 9 punto 6 – Parametri edilizi**

*Dal momento che il PUT non può considerarsi strumento vigente, viene modificato il contenuto dell' articolo che a tale Piano di settore rimanda, collegando direttamente i disposti normativi relativi alle distanze dai confini stradali a quanto previsto dal Codice della Strada. Inoltre viene inserito, con nuovo articolo, quanto previsto dal DLgs 115/2008 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE) in merito alle deroghe alle distanze consentite per interventi di miglioramento di prestazione energetica degli edifici. Rispetto al testo adottato, a seguito di accoglimento di osservazione, viene introdotto un chiarimento relativo alla distanza dai confini in caso di intervento di addizione funzionale.*

Stato adottato	Stato modificato
<p>(omissis) 6- DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI = D</p> <p>La distanza è il distacco minimo, misurato in proiezione orizzontale, che deve intercorrere in ogni punto tra la proiezione orizzontale dell'edificio o <u>manufatto</u> emergente dal terreno e l'altro elemento di riferimento: il confine di proprietà, il ciglio stradale, ecc.</p> <p>Le distanze si misurano dai fili esterni delle murature anche nel caso in cui vi siano scale a giorno, terrazze a sbalzo, gronde, ecc. purché queste non sporgano più di ml. 1,50 dai fronti di fabbrica.</p> <p>Sono distinte rispettivamente:</p> <p>D1 - Distanza dei fronti del fabbricato e dei portici dal bordo stradale.</p> <p>a) La sede stradale va considerata <u>oltre che</u> nella sua attuale consistenza, in quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici, <u>per i quali non sia decaduta la previsione.</u></p> <p>b) <u>Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia,</u></p>	<p><b>Art. 9 - Parametri edilizi</b> (omissis)</p> <p>6- DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI = D</p> <p>La distanza è il distacco minimo, misurato in proiezione orizzontale, che deve intercorrere in ogni punto tra la proiezione orizzontale dell'edificio o manufatto emergente dal terreno e l'altro elemento di riferimento: il confine di proprietà, il ciglio stradale, ecc.</p> <p>Le distanze si misurano dai fili esterni delle murature anche nel caso in cui vi siano scale a giorno, terrazze a sbalzo, gronde, ecc. purché queste non sporgano più di ml. 1,50 dai fronti di fabbrica.</p> <p>Sono distinte rispettivamente:</p> <p>D1 - Distanza dei fronti del fabbricato e dei portici dal bordo stradale.</p> <p>a) La sede stradale va considerata oltre che nella sua attuale consistenza, in quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici, per i quali non sia</p>

di ristrutturazione edilizia con aumento di superficie, e ampliamenti fronteggianti le strade, salvo distanze maggiori imposte da fabbricati antistanti, le distanze da tenersi sono quelle previste dal Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.

c) Per gli interventi di cui al comma precedente all'interno dei centri abitati le distanze minime da osservarsi dalle strade di tipo E ed F, salvo distanze maggiori imposte da fabbricati antistanti, sono:

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

d) Sono ammesse distanze diverse nei casi cui siano definite dagli allineamenti edilizi prescritti nelle tavole di piano 1:2.000 o specificate dalle N.T.A. nelle singole zone.

e) Nel caso di edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale l'ampliamento non dovrà comportare avanzamento verso il bordo stradale. Nel caso di edifici ricadenti all'esterno dei centri abitati dovranno essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento d'attuazione.

D2 - Distanza dai confini di proprietà, zona e lotti per nuova edificazione

Interventi di N.E. così come definiti dalle N.T.A.: minimo ml.5,00.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dalle N.T.A.: minimo ml.5,00.

Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia RE 1 e RE 2 limitatamente agli interventi di rialzamento del sottotetto e l'aggiunta funzionale una tantum in sopraelevazione, quando la situazione del terreno di pertinenza non permetta la verifica delle distanze minime, è concesso applicare i disposti del C.C.

Nel caso di interventi di sopraelevazione di edifici isolati per fabbricati che si trovino ad una distanza minore di 5 metri dal confine è concesso sopraelevare sugli stacchi esistenti.

In caso di presenze di edifici costruiti a muro cieco su confine, gli ampliamenti in superficie possono essere edificati in aderenza. Nel caso di edifici costruiti su lotti contigui, l'ampliamento in aderenza è concesso a condizione che sia presentato in accordo tra i proprietari un progetto unitario. In questo caso il vincolo reciproco di costruzione in aderenza deve essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

decaduta la previsione.

b) Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia con aumento di superficie, e ampliamenti fronteggianti le strade, salvo distanze maggiori imposte da fabbricati antistanti, le distanze da tenersi sono quelle previste dal Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.

c) Per gli interventi di cui al comma precedente all'interno dei centri abitati le distanze minime da osservarsi dalle strade di tipo E ed F, salvo distanze maggiori imposte da fabbricati antistanti, sono:

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

d) Sono ammesse distanze diverse nei casi cui siano definite dagli allineamenti edilizi prescritti nelle tavole di piano 1:2.000 o specificate dalle N.T.A. nelle singole zone.

e) Nel caso di edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale l'ampliamento non dovrà comportare avanzamento verso il bordo stradale. Nel caso di edifici ricadenti all'esterno dei centri abitati dovranno essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento d'attuazione.

D2 - Distanza dai confini di proprietà, zona e lotti per nuova edificazione

Interventi di N.E. così come definiti dalle N.T.A.: minimo ml.5,00.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dalle N.T.A.: minimo ml.5,00.

Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia RE 1 e RE 2 limitatamente agli interventi di rialzamento del sottotetto e l'aggiunta funzionale una tantum in sopraelevazione, quando la situazione del terreno di pertinenza non permetta la verifica delle distanze minime, è concesso applicare i disposti del C.C.

Nel caso di aggiunta funzionale in ampliamento è ammesso derogare alle distanze dal confine previste dall'art. 9 solo nel caso di costruzione sul confine di proprietà, a condizione che venga sottoscritto, tra i proprietari confinanti, un vincolo reciproco di costruzione in aderenza registrato e trascritto.

Nel caso di interventi di sopraelevazione di edifici isolati per fabbricati che si trovino ad una distanza minore di 5 metri dal confine è concesso sopraelevare sugli stacchi esistenti.

<p>Si applicano distanze diverse a quelle indicate dai commi precedenti nei casi in cui siano specificatamente definite dagli allineamenti edilizi prescritti nelle tavole di piano 1:2.000 o specificate dalle N.T.A. nelle singole zone.</p> <p>D3 - Distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro.</p> <p>D4- distanza tra edifici.</p> <p>Si applicano i disposti di cui all'art.9 D.M. 2.04.68 n°1444 ad esclusione degli interventi di straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica senza modifiche planivolumetriche.</p> <p>Gli indici D1, D2, D3 e D4 di cui al presente articolo non devono essere verificati per la Zona D10 – zone perattrezzature ed esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi.</p> <p><i>(omissis)</i></p>	<p>In caso di presenze di edifici costruiti a muro cieco su confine, gli ampliamenti in superficie possono essere edificati in aderenza. Nel caso di edifici costruiti su lotti contigui, l'ampliamento in aderenza è concesso a condizione che sia presentato in accordo tra i proprietari un progetto unitario. In questo caso il vincolo reciproco di costruzione in aderenza deve essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.</p> <p>Si applicano distanze diverse a quelle indicate dai commi precedenti nei casi in cui siano specificatamente definite dagli allineamenti edilizi prescritti nelle tavole di piano 1:2.000 o specificate dalle N.T.A. nelle singole zone.</p> <p><i>(omissis)</i></p>
--	---

- **Art. 9 bis - Applicazione dei Parametri urbanistici e edilizi finalizzati all'Edilizia sostenibile e al contenimento del consumo energetico**  
***(articolo introdotto ex novo)***  
*Rispetto al testo adottato l'articolo viene modificato in accoglimento di un'osservazione che consente una lettura più chiara dei combinati disposti al DLgs 115/2008*

<b>Stato adottato</b>	<b>Stato modificato</b>
<p>Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile a tutela del benessere fisico delle persone, della salubrità degli immobili e del territorio, della riduzione dei consumi energetici, il Comune applica incentivi di carattere edilizio-urbanistico agli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia in tutti gli ambiti territoriali, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.</p> <p>Per accedere ai suddetti incentivi, previsti dal comma 3 dell'art.146 della L.R.1/2005, consistenti in un incremento fino al 10 per cento della superficie utile ammessa o volume corrispondente, la progettazione deve rispettare i requisiti contenuti nelle linee guida tecnico-costruttive fissate dalla Regione ai sensi dell'art.145 della suddetta Legge, approvate con Delibera G.R.T. n.322 del 28.02.2005, finalizzate ad ottenere una riduzione minima del 20% dell' indice di prestazione energetica previsto dal DLgs 192/2005 e succ. mod. ed int.</p> <p>Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul contenimento del consumo energetico degli edifici, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi, a quanto previsto nel presente articolo in merito alle</p>	<p><b>Art. 9 bis – Applicazione dei Parametri urbanistici e edilizi finalizzati all'Edilizia sostenibile e al contenimento del consumo energetico</b></p> <p>Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile a tutela del benessere fisico delle persone, della salubrità degli immobili e del territorio, della riduzione dei consumi energetici, il Comune applica incentivi di carattere edilizio-urbanistico agli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia in tutti gli ambiti territoriali, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.</p> <p>Per accedere ai suddetti incentivi, previsti dal comma 3 dell'art.146 della L.R.1/2005, consistenti in un incremento fino al 10 per cento della superficie utile ammessa o volume corrispondente, la progettazione deve rispettare i requisiti contenuti nelle linee guida tecnico-costruttive fissate dalla Regione ai sensi dell'art.145 della suddetta Legge, approvate con Delibera G.R.T. n.322 del 28.02.2005, finalizzate ad ottenere una riduzione minima del 20% dell' indice di prestazione energetica previsto dal DLgs 192/2005 e succ. mod. ed int.</p> <p>Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul contenimento del consumo energetico degli</p>

<p>distanze minime tra edifici alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, nei limiti stabiliti dall'art. 11 del Dlgs. n. 115/2008.</p>	<p>edifici, <u>sia per interventi sul patrimonio edilizio esistente che di nuova costruzione, non sono computati i maggiori spessori delle murature esterne, delle tamponature e delle strutture portanti per la determinazione dei volumi e delle superfici, nonché dei rapporti di copertura e delle altezze, nei limiti previsti dall'art. 11 del DLgs 115/2008</u>, ed è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure <u>edilizie di rilascio dei titoli abitativi, a quanto previsto nel precedente art. 9. presente articolo in merito alle distanze minime tra edifici alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, nei limiti stabiliti dall'art. 11 del Dlgs. n. 115/2008.</u></p>
---	---

➤ **Art. 13 – Comparti urbanistici (non modificato rispetto al testo adottato)**

*Necessità di collegamento con la norma contenuta nel Regolamento edilizio relativa alla possibilità di monetizzazione della cessione delle aree a standard*

Stato attuale	Stato modificato
<p>Comprendono aree di intervento urbanistico riferite a parti di territorio comunale assoggettate dalla presente variante a ristrutturazione urbanistica, ad espansione edilizia (comprendiva in tali casi sia della Sf come delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e a completamento (nel caso di più lotti contigui). Esse sono individuate nelle tavole di piano a scala 1:2.000 con una specifica perimetrazione e con un numero progressivo.</p> <p>Entro tali compartimenti sono perimetrati ed individuate con lettere progressive le unità minime di intervento edilizio; tali unità hanno carattere indicativo e non prescrittivo.</p> <p>L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di modificarne i previsti perimetri sempre e comunque nel rispetto del perimetro del comparto urbanistico e della autonoma funzionalità delle singole U.M.I.</p> <p>Sulla base delle prescrizioni contenute nel "piano di inquadramento operativo di comparto" di cui al successivo articolo il piano si attua per intervento edilizio diretto.</p> <p>Sono prescrittivi per questi compartimenti sia l'assetto planivolumetrico (perimetri edilizi, altezze dei singoli fabbricati, tracciati stradali, opere di urbanizzazione), ove esso sia definito nelle tavole di piano, sia i parametri dimensionali, tipologici e funzionali degli interventi previsti così come sono definiti nelle schede allegate alle presenti norme.</p> <p>In rapporto alla sagoma edilizia rappresentata in planimetria è data la possibilità, fatti salvi gli allineamenti generali, di introdurre leggere variazioni planivolumetriche, in corrispondenza di rientranze o aggetti nella misura massima di ml. 2,00, esclusi i</p>	<p>Comprendono aree di intervento urbanistico riferite a parti di territorio comunale assoggettate dalla presente variante a ristrutturazione urbanistica, ad espansione edilizia (comprendiva in tali casi sia della Sf come delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e a completamento (nel caso di più lotti contigui). Esse sono individuate nelle tavole di piano a scala 1:2.000 con una specifica perimetrazione e con un numero progressivo.</p> <p>Entro tali compartimenti sono perimetrati ed individuate con lettere progressive le unità minime di intervento edilizio; tali unità hanno carattere indicativo e non prescrittivo.</p> <p>L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di modificarne i previsti perimetri sempre e comunque nel rispetto del perimetro del comparto urbanistico e della autonoma funzionalità delle singole U.M.I.</p> <p>Sulla base delle prescrizioni contenute nel "piano di inquadramento operativo di comparto" di cui al successivo articolo il piano si attua per intervento edilizio diretto.</p> <p>Sono prescrittivi per questi compartimenti sia l'assetto planivolumetrico (perimetri edilizi, altezze dei singoli fabbricati, tracciati stradali, opere di urbanizzazione), ove esso sia definito nelle tavole di piano, sia i parametri dimensionali, tipologici e funzionali degli interventi previsti così come sono definiti nelle schede allegate alle presenti norme.</p> <p>In rapporto alla sagoma edilizia rappresentata in planimetria è data la possibilità, fatti salvi gli allineamenti generali, di introdurre leggere variazioni planivolumetriche, in corrispondenza di rientranze o aggetti nella misura massima di ml. 2,00, esclusi i</p>

<p>P.T. sui fronti stradali.</p> <p>Sono vincolanti la presenza e la localizzazione dei porticati.</p> <p>Nei comparti urbanistici di ristrutturazione urbanistica con destinazione commerciale e direzionale, una volta verificato lo standard di verde pubblico nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di SUN destinata a tali attività, è fatto obbligo di verificare lo standard per parcheggi in base all'art. 8 delle presenti norme. Nel caso in cui le restanti superfici scoperte non siano sufficienti è ammessa la facoltà di integrare i parcheggi scoperti con parcheggi sotterranei aperti al pubblico. Le norme del presente articolo non si applicano ai comparti delle zone D3a, in località Portone – Pontenuovo, per i quali valgono le disposizioni del successivo art.40 bis.</p>	<p>P.T. sui fronti stradali.</p> <p>Sono vincolanti la presenza e la localizzazione dei porticati.</p> <p>Nei comparti urbanistici di ristrutturazione urbanistica con destinazione commerciale e direzionale, una volta verificato lo standard di verde pubblico nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di SUN destinata a tali attività, è fatto obbligo di verificare lo standard per parcheggi in base all'art. 8 delle presenti norme, <u>fatta salva l'applicazione del successivo art. 15 relativamente alla monetizzazione della mancata cessione delle aree medesime.</u></p> <p>Nel caso in cui le restanti superfici scoperte non siano sufficienti è ammessa la facoltà di integrare i parcheggi scoperti con parcheggi sotterranei aperti al pubblico. Le norme del presente articolo non si applicano ai comparti delle zone D3a, in località Portone – Pontenuovo, per i quali valgono le disposizioni del successivo art.40 bis.</p>
---	---

➤ **Art. 14 – Piano di inquadramento operativo di comparto (P.I.O.d.C.) (non modificato rispetto al testo adottato)**

Stato attuale	Stato modificato
<p>I singoli proprietari consorziati, o, in assenza di accordo tra proprietari, l'Amministrazione Comunale, sulla base degli elementi prescrittivi definiti sia nelle tavole di piano come negli allegati alle presenti norme, relativi ad ogni "comparto urbanistico", redigono un "piano di inquadramento operativo di comparto", approvato dalla Giunta Comunale, ove sono specificati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la ripartizione catastale esistente ed i nuovi accatastamenti;</li> <li>• la redistribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione in base alle superfici catastali preesistenti;</li> <li>• l'eventuale ridefinizione delle "unità minime di intervento";</li> <li>• le convenzioni tipo e che regolano i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione del piano di comparto;</li> <li>• la programmazione temporale degli interventi.</li> </ul> <p>E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare quanto previsto dall'art. 23 della L. n. 1150/1942 sui comparti edificatori, ivi compresi quelli relativi alle zone D3a ,in località Portone – Pontenuovo, ai quali si applicano le disposizioni del successivo art. 40bis.</p> <p>Il "P.I.O.d.C." può interessare sia l'intero comparto urbanistico così come perimetrato nelle tavole di piano a scala 1:2.000 oppure parti di esso definite dall'Amministrazione Comunale di concerto con i proprietari interessati.</p>	<p>I singoli proprietari consorziati, o, in assenza di accordo tra proprietari, l'Amministrazione Comunale, sulla base degli elementi prescrittivi definiti sia nelle tavole di piano come negli allegati alle presenti norme, relativi ad ogni "comparto urbanistico", redigono un "piano di inquadramento operativo di comparto", approvato dalla Giunta Comunale, ove sono specificati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la ripartizione catastale esistente ed i nuovi accatastamenti;</li> <li>• la redistribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione in base alle superfici catastali preesistenti;</li> <li>• l'eventuale ridefinizione delle "unità minime di intervento";</li> <li>• le convenzioni tipo e che regolano i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione del piano di comparto;</li> <li>• la programmazione temporale degli interventi.</li> </ul> <p>E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare quanto previsto dall'art. 23 della L. n. 1150/1942 sui comparti edificatori, ivi compresi quelli relativi alle zone D3a ,in località Portone – Pontenuovo, ai quali si applicano le disposizioni del successivo art. 40bis.</p> <p>Il "P.I.O.d.C." può interessare sia l'intero comparto urbanistico così come perimetrato nelle tavole di piano a scala 1:2.000 oppure parti di esso definite dall'Amministrazione Comunale di concerto con i proprietari interessati, <u>in tal caso è subordinato alla formazione di uno schema generale unitario, che</u></p>

	<p><u>garantisca l'organicità degli interventi, l'equilibrio fra spazi pubblici e privati in modo da reperire comunque gli standards urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968 e dalla L.122/1989, approvato preventivamente dalla Giunta Comunale.</u></p> <p><u>I proprietari delle aree comprese nel perimetro del comparto o a parti di esso come sopra definito partecipano alla sua realizzazione in misura proporzionale alla superficie delle proprie aree.</u></p>
--	---

➤ **Art. 15 – Esecuzione di standard urbanistici, infrastrutture e opere di urbanizzazione da parte dei privati (*non modificato rispetto al testo adottato*)**

*Necessità di collegamento con la norma contenuta nel Regolamento edilizio relativa alla possibilità di monetizzazione della cessione delle aree a standard, adeguamento ai disposti del DLgs 163/2006 (Codice dei contratti pubblici) e del DL 70/2011 (Prime disposizioni urgenti per l'economia)*

<b>Stato attuale</b>	<b>Stato modificato</b>
<p>Nei casi in cui la normativa d'intervento obbliga i soggetti titolari della concessione edilizia all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, il rilascio dell'atto sindacale è subordinato alle seguenti procedure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;</li> <li>• approvazione, da parte della Giunta Municipale di un progetto esecutivo di opere di urbanizzazione (a cui l'atto fa riferimento) da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;</li> <li>• presentazione di una garanzia fideiussoria pari all'importo delle opere, stimato sulla base del progetto esecutivo.</li> </ul> <p>(La garanzia fideiussoria rimarrà accesa fino a che non verrà eseguito il collaudo delle opere stesse, se questo avrà avuto esito favorevole il Sindaco autorizzerà lo svincolo della garanzia, negli altri casi sull'importo della fideiussione verrà trattenuto il corrispettivo del valore delle opere di mancata esecuzione, oppure la cifra necessaria al rifacimento di opere per le quali il collaudo non abbia avuto esito favorevole).</p>	<p>Nei casi in cui la normativa d'intervento obbliga i soggetti titolari della concessione edilizia all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, il rilascio dell'atto sindacale è subordinato alle seguenti procedure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà <u>fatta salva l'applicazione della disciplina del Regolamento edilizio relativa alle modalità di monetizzazione della cessione delle aree a standard;</u></li> <li>• approvazione, da parte della Giunta Municipale di un progetto esecutivo di opere di urbanizzazione (a cui l'atto fa riferimento) da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;</li> <li>• presentazione di una garanzia fideiussoria pari all'importo delle opere, stimato sulla base del progetto esecutivo.</li> </ul> <p>(La garanzia fideiussoria rimarrà accesa fino a che non verrà eseguito il collaudo delle opere stesse, se questo avrà avuto esito favorevole il Sindaco autorizzerà lo svincolo della garanzia, negli altri casi sull'importo della fideiussione verrà trattenuto il corrispettivo del valore delle opere di mancata esecuzione, oppure la cifra necessaria al rifacimento di opere per le quali il collaudo non abbia avuto esito favorevole).</p> <p><u>Nei casi di lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di</u></p>

	<u>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 è fatta salva l'applicazione del DLgs n. 163/2006 e succ. mod. ed int.</u>
--	---

➤ **Art. 47 – Zone omogenee "R" di ristrutturazione urbanistica (*non modificato rispetto al testo adottato*)**

*Necessità di collegamento con la norma contenuta all'art. 24 relativa all'intervento di ristrutturazione urbanistica attuabile attraverso Piano di recupero.*

Stato attuale	Stato modificato
<p>Tali zone corrispondono a parti del territorio comunale funzionalmente e morfologicamente destrutturate la cui localizzazione strategica in rapporto all'organizzazione territoriale formulata dalla presente variante richiede un intervento di ristrutturazione urbanistica, con modificazione di destinazione d'uso, comprensivo tanto della riorganizzazione della maglia viaria quanto di prescrizioni relative alle tipologie edilizie e ai parametri dimensionali dei singoli interventi ed ai criteri di localizzazione ed organizzazione morfologica degli spazi pubblici.</p> <p>L'edificazione è consentita solo sulle aree perimetrate e numerate nelle tavole di progetto della presente variante in scala 1:2.000 come comparti urbanistici.</p> <p>L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un "Piano di inquadramento operativo" esteso all'intero comparto urbanistico o a parti di esso.</p> <p>Gli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni planivolumetriche contenute nelle tavole di progetto in scala 1:2.000 e parametri dimensionali, tipologici e funzionali indicati nell'allegato alle norme.</p> <p>Le zone di tipo "R" si articolano, in base alla destinazione d'uso prevalente, nelle seguenti sottozone:</p> <p>(omissis)</p>	<p>Tali zone corrispondono a parti del territorio comunale funzionalmente e morfologicamente destrutturate la cui localizzazione strategica in rapporto all'organizzazione territoriale formulata dalla presente variante richiede un intervento di ristrutturazione urbanistica, con modificazione di destinazione d'uso, comprensivo tanto della riorganizzazione della maglia viaria quanto di prescrizioni relative alle tipologie edilizie e ai parametri dimensionali dei singoli interventi ed ai criteri di localizzazione ed organizzazione morfologica degli spazi pubblici.</p> <p>L'edificazione è consentita solo sulle aree perimetrate e numerate nelle tavole di progetto della presente variante in scala 1:2.000 come comparti urbanistici.</p> <p>L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un <u>Piano di Recupero</u> esteso all'intero comparto urbanistico o a parti di esso, <u>previa formazione di uno schema generale unitario, che garantisca l'organicità degli interventi, l'equilibrio fra spazi pubblici e privati in modo da reperire comunque gli standards urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968 e dalla L.122/1989, approvato preventivamente dalla Giunta Comunale.</u></p> <p><u>I proprietari delle aree comprese nel perimetro del comparto o a parti di esso come sopra definito partecipano alla sua realizzazione in misura proporzionale alla superficie delle proprie aree.</u></p> <p>Gli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni planivolumetriche contenute nelle tavole di progetto in scala 1:2.000 e parametri dimensionali, tipologici e funzionali indicati nell'allegato alle norme.</p> <p>Le zone di tipo "R" si articolano, in base alla destinazione d'uso prevalente, nelle seguenti sottozone:</p> <p>(omissis)</p>

➤ **Art. 63 – Zone destinate alla viabilità - Zone F1 (non modificato rispetto al testo adottato)**

*Dal momento che il PUT non può considerarsi strumento vigente, nel presente articolo e nel seguente viene modificato il contenuto dell' articolo che a tale Piano di settore rimanda.*

Stato attuale	Stato modificato
<p>Le zone destinate alla viabilità comprendono:</p> <p>a) le strade b) i nodi stradali c) le aree di rispetto.</p> <p>L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera, tuttavia nella definizione del progetto si dovrà tener conto del valore gerarchico e funzionale assegnato dalla Variante.</p> <p>Le nuove costruzioni e le infrastrutture viarie dovranno essere conformi ai dettati del nuovo Codice della strada (D. L.vo 30/4/1992 n° 285) ed al Piano Urbano della Mobilità adottato con Delibera C.C. n° 101 del 6.11.95.</p> <p>I parcheggi pubblici. sono individuati dalle Tavole di piano ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.</p> <p>All'interno delle aree destinate a parcheggio possono essere realizzati parcheggi interrati.</p> <p>In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.</p> <p>Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui al precedente ex art. 11 delle presenti Norme.</p> <p>Le aree di rispetto stradale non sono indicate cartograficamente, bensì prescritte dalle presenti norme come semplice limite di edificabilità, nel qual caso è fatta salva la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori per le destinazioni di zona corrispondenti.</p>	<p>Le zone destinate alla viabilità comprendono:</p> <p>a) le strade b) i nodi stradali c) le aree di rispetto.</p> <p>L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera, tuttavia nella definizione del progetto si dovrà tener conto del valore gerarchico e funzionale assegnato dalla Variante.</p> <p>Le nuove costruzioni e le infrastrutture viarie dovranno essere conformi ai dettati del nuovo Codice della strada (D. L.vo 30/4/1992 n° 285).</p> <p>I parcheggi pubblici. sono individuati dalle Tavole di piano ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.</p> <p>All'interno delle aree destinate a parcheggio possono essere realizzati parcheggi interrati.</p> <p>In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.</p> <p>Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all' art. 8 delle presenti Norme.</p> <p>Le aree di rispetto stradale non sono indicate cartograficamente, bensì prescritte dalle presenti norme come semplice limite di edificabilità, nel qual caso è fatta salva la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori per le destinazioni di zona corrispondenti.</p>

➤ **Art. 74 – Fasce di rispetto stradale (non modificato rispetto al testo adottato)**

Stato attuale	Stato modificato
<p>Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e prevista dalla variante, dimensionate tenendo conto di quanto prescritto dal PUT e definite specificatamente dall' art. 63 delle presenti Norme, su cui non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione,attraverso concessioni temporanee di attrezzature di servizio delle strade con esclusione di edifici di carattere ricettivo.</p>	<p>Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e prevista dalla variante e definite specificatamente dall' art. 63 delle presenti Norme, su cui non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione,attraverso concessioni temporanee di attrezzature di servizio delle strade con esclusione di edifici di carattere ricettivo.</p> <p>Le fasce di rispetto stradale, aventi destinazione</p>

<p>Le fasce di rispetto stradale, aventi destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico.</p> <p>Per dette fasce si applicano i disposti del Piano Urbano della Mobilità adottato con Delibera del C.C. n° 101 del 6/11/1995, nonché le disposizioni derivanti dalla delimitazione dei centri abitati di cui alla delibera di G.M. n° 1093/96.</p>	<p>diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico.</p> <p>Per dette fasce si applicano <u>i disposti del codice della strada</u> nonché le disposizioni derivanti dalla delimitazione dei centri abitati di cui alla delibera di G.C. n° <u>83/2006</u>.</p>
---	---

➤ **Art. 76 – Aree a verde alberato di rispetto (non modificato rispetto al testo adottato)**

*L'articolo viene modificato al fine di chiarire gli interventi attuabili in tale zone, comprendenti la possibilità di essere attrezzate come aree per lo svago ed il tempo libero.*

Stato attuale	Stato modificato
<p>Nelle tavole di piano sono individuate e perimetrare le aree a verde alberato di rispetto sia esistenti che di progetto. In queste ultime è fatto obbligo della piantumazione con essenze arboree tipiche della zona.</p> <p>Nei casi in cui il verde è esistente è fatto obbligo della sua manutenzione e devono essere garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione.</p> <p>In queste aree non è ammessa alcuna nuova costruzione.</p> <p>Per gli edifici esistenti è prevista solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.</p> <p>Fermo restando le disposizioni di cui al R.D. n. 368/1904, le superfici contigue ai fossi, esistenti o di progetto, destinate a verde alberato di rispetto ambientale, dovranno consentire il transito di veicoli per la loro pulizia e manutenzione, nonché il transito pedonale, come indicato nell'allegato abaco del verde alberato. Tali percorsi sono individuati con apposito simbolo nelle tavole della Variante al P.R.G. in località Portone – Pontenuovo.</p> <p>Le nuove alberature, segnalate indicativamente negli elaborati grafici della citata Variante, dovranno essere collocate in opera nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile e dal Nuovo Codice della Strada e, in presenza di fossi di bonifica, nel rispetto delle disposizioni di cui al R.D. n. 368/1904.</p> <p>Non costituiscono Variante al P.R.G. le eventuali modifiche dimensionali dei fossi, individuati nelle tavole della Variante, derivanti dalla definizione esecutiva dei relativi interventi di sistemazione idraulica.</p>	<p>Nelle tavole di piano sono individuate e perimetrare le aree a verde alberato di rispetto sia esistenti che di progetto. In queste ultime è fatto obbligo della piantumazione con essenze arboree tipiche della zona.</p> <p>Nei casi in cui il verde è esistente è fatto obbligo della sua manutenzione e devono essere garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione.</p> <p>In queste aree non è ammessa alcuna nuova <u>edificazione, ma esclusivamente la possibilità di inserimento di attrezzature per lo svago ed il tempo libero.</u></p> <p>Per gli edifici esistenti è prevista solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.</p> <p>Fermo restando le disposizioni di cui al R.D. n. 368/1904, le superfici contigue ai fossi, esistenti o di progetto, destinate a verde alberato di rispetto ambientale, dovranno consentire il transito di veicoli per la loro pulizia e manutenzione, nonché il transito pedonale, come indicato nell'allegato abaco del verde alberato. Tali percorsi sono individuati con apposito simbolo nelle tavole della Variante al P.R.G. in località Portone – Pontenuovo.</p> <p>Le nuove alberature, segnalate indicativamente negli elaborati grafici della citata Variante, dovranno essere collocate in opera nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile e dal Nuovo Codice della Strada e, in presenza di fossi di bonifica, nel rispetto delle disposizioni di cui al R.D. n. 368/1904.</p> <p>Non costituiscono Variante al P.R.G. le eventuali modifiche dimensionali dei fossi, individuati nelle tavole della Variante, derivanti dalla definizione esecutiva dei relativi interventi di sistemazione idraulica.</p>

#### **4.Coerenza esterna ed interna dei contenuti e degli obiettivi di variante**

Per quanto riguarda la valutazione di coerenza tra i contenuti della variante con le normative del PIT della Regione Toscana, del PTC della Provincia di Lucca, del PS del Comune di Pietrasanta e della LR 1/2005 compresi i relativi regolamenti d'attuazione, la proposta di variante normativa al PRGC vigente è coerente in quanto:

- si propone quale aggiornamento ed adeguamento alla normativa regionale sopra citata, in particolare: art.li 37, 77, 78, 62, 146 e relativi Regolamenti d'attuazione;
- non determina nuove previsioni insediative o comunque cambio di destinazione d'uso dei suoli;
- non interferisce in modo specifico con ambiti di interesse regionale o provinciale determinando modifiche ai relativi strumenti di pianificazione;
- non contiene specifiche relazioni con ambiti soggetti a tutela paesaggistica;
- verifica il 1° metaobiettivo del PIT, con particolare riferimento al 4° obiettivo conseguente: sostenere la qualità della e nella "città toscana". Verifica inoltre il 2° ed il 3° metaobiettivo del PIT rispettivamente: Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana e Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.
- *Verifica gli obiettivi e gli indirizzi strategici contenuti nel PS del Comune di Pietrasanta, in particolare la coerenza dell'obiettivo primario di incentivare l'insediamento di nuove imprese sul territorio del comune di Pietrasanta, nell'intento di contrastare i processi di dismissione e degrado degli edifici esistenti, in alcuni casi non utilizzati, attraverso l'ammissibilità di funzioni coerenti con la destinazione d'uso già prevista dal PRGC vigente, al fine di sviluppare l'attività d'impresa e conseguentemente l'offerta d'impiego sul territorio comunale.*

#### **5.Indicatori specifici per le valutazioni dei principali scenari di riferimento**

Quali indicatori specifici per le valutazioni dei principali scenari di riferimento sono stati assunti

- Consumo di suolo
- Qualità insediativa/architettonica e riqualificazione del patrimonio edilizio
- Paesaggio e documenti della cultura
- Ambiente e tutela del territorio
- Sviluppo economico

#### **6.Sintesi delle valutazioni**

<b>Indicatore</b>	<b>Possibili impatti</b>	<b>Effetti</b>	<b>Eventuali misure di mitigazione o monitoraggio degli effetti</b>
<b>Consumo di suolo</b>	<i>Non sono previsti nuovi carichi insediativi, né modifiche alle destinazioni d'uso dei suoli e degli assetti insediativi.</i>	<i>Non si prevedono particolari effetti negativi sulla risorsa suolo.</i>	<i>Nessuna misura di mitigazione particolare.</i>
<b>Qualità insediativa/architettonica e riqualificazione del patrimonio edilizio</b>	<i>Nessuno in particolare</i>	<i>Miglioramento della qualità insediativa e della fruibilità degli edifici. Incentivazione del recupero e degli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Incentivazione edilizia sostenibile.</i>	<i>Nessuna misura di mitigazione particolare, monitoraggio degli interventi sugli edifici di V.A.A., nelle zone omogenee "A" ed "E" anche ai fini dell'aggiornamento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio ed. esist.</i>
<b>Paesaggio e documenti della cultura</b>	<i>Possibili lievi impatti derivanti dagli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola, nei centri storici e sulla costa.</i>	<i>Eventuali effetti negativi che possono essere preventivamente evitati con il controllo dell'applicazione delle prescrizioni ed in fase di procedure afferenti alla tutela del paesaggio e del patrimonio storico documentale.</i>	<i>Le norme tecniche d'attuazione contengono già specifiche misure di mitigazione e prescrizioni per interventi ricadenti nei centri storici ed in zona agricola con particolare riferimento alle sopraelevazioni degli edifici. Monitoraggio della qualità degli interventi con particolare attenzione agli ambiti sottoposti a vincoli paesaggistici.</i>
<b>Ambiente e tutela del territorio</b>	<i>Nessuno in particolare</i>	<i>Non si prevedono effetti negativi sull'ambiente in quanto la normativa prevede la preventiva verifica delle condizioni di sicurezza del territorio. Maggiore tutela del rischio e delle fragilità territoriali, coordinamento con norme sovra comunali.</i>	<i>Nessuna misura di mitigazione particolare, se non quanto già contenuto nelle prescrizioni relative alle fattibilità. Monitoraggio degli interventi ai fini dell'aggiornamento dei quadri conoscitivi o dell'efficacia delle opere previste.</i>
<b>Sviluppo economico</b>	<i>Nessuno in particolare</i>	<i>Rilancio economico: aumento dell'offerta per l'insediamento di nuove attività imprenditoriali, rilancio dell'attività edilizia finalizzato al recupero.</i>	<i>Nessuna misura di mitigazione particolare, monitoraggio del fabbisogno riferito alle richieste di attivazione attività produttive, e dello stato di attuazione delle zone artigianali/produttive e commerciali. Monitoraggio del numero delle richieste degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.</i>

## **Sintesi dei risultati della Valutazione ambientale ai sensi della Dir. 2001/42/CE e LR 10/2010.**

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, o più genericamente Valutazione Ambientale, così come prevista dalla Direttiva 2001/42/CE e recepita dallo stato italiano con il DLgs. 152/06 (così come modificato dal DLgs. 4/2008), riguarda gli atti di programmazione e pianificazione del territorio che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di ogni atto di pianificazione programmazione.

Scopo della "Verifica di assoggettabilità" è la decisione di assoggettare il piano (o programma) a VAS.

Il decreto legislativo 152/2006 specifica all'art. 6 i piani da sottoporre a VAS (oggetto della disciplina), e all'art. 12 norma la verifica di assoggettabilità a VAS di piani, individuando nell'autorità competente il soggetto che esprime il provvedimento di verifica e l'eventuale parere definitivo sul Rapporto Ambientale.

E' stato perciò elaborato il Rapporto preliminare di assoggettabilità che, oltre ad essere pubblicato sul sito istituzionale del comune contestualmente alla pubblicazione della documentazione inerente l'Avvio di procedimento, è stato trasmesso all'Autorità competente ai sensi della D.G.C. n° 77 del 20.03.2009.

Questa si è espressa con deliberazione di Giunta comunale n. 39/2010 escludendo la Variante in oggetto dalla procedura di VAS, di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i e stabiliva che, in caso di modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento di eventuali osservazioni, le stesse dovranno essere nuovamente sottoposte alla Giunta Comunale, in quanto autorità competente, per valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della verifica di assoggettabilità;

Il parere emesso dall'Autorità competente è stato pubblicato sul sito web istituzionale per almeno 15 giorni.

Nella considerazione che la procedura di VAS prende avvio nella fase di definizione delle scelte contenute nel provvedimento fin dalla fase di avvio del procedimento, la procedura di VAS dovrebbe essere riattivata qualora, a seguito delle osservazioni accoglibili, si richieda la riadozione del provvedimento stesso.

Considerando che tra i criteri di valutazione delle osservazioni di cui alla delibera G.C. n° 224 del 16/09/2011 è ricompreso il non accoglimento di eventuali osservazioni che richiedano una revisione sostanziale della disciplina adottata tale da richiedere una riadozione del provvedimento e verificato che negli elaborati contenuti nella proposta di approvazione del provvedimento, così come modificato in base alle osservazioni accolte, tali condizioni non si verificano, si ritiene che non ricorrano le condizioni tali da necessitare la riattivazione del procedimento VAS ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e della LR 10/2010.

### **Avvio consultazioni con Enti, Autorità e Organi di controllo**

La delibera di Giunta Comunale n° 114 dell' 8 maggio 2009 contenente l'Avvio di procedimento della Variante alla Normativa tecnica d'attuazione del PRGC vigente è stata trasmessa ai sensi dell'art. 15 della Lr 1/2005 a Regione Toscana, Provincia di Lucca, URTAT di Lucca, Autorità di Bacino Toscana Nord al fine di ottenere pareri e contributi.

L'Autorità di Bacino Toscana Nord e l'Ufficio Tecnico del Genio civile, con note pervenute rispettivamente n. prot. 20683 del 1/06/2009 e n. prot. 21669 del 11/06/2009 fornivano il proprio apporto tecnico-conoscitivo, evidenziando la necessità di raccordare la normativa dello strumento urbanistico oggetto di variante con il PAI.

Entrambi i contributi sono stati recepiti nella fase di elaborazione dei contenuti della Variante come meglio sopra specificato nella presente Relazione.

A seguito dell'adozione del provvedimento pubblicato sul BURT n° 29 del 20.07.2011, è pervenuto un contributo da parte della Regione Toscana ai sensi dell'art. 27 della LR 1/2005, in tale atto si ritiene opportuno che il Comune provveda alla verifica della nuova disciplina introdotta dalla variante adottata in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente in coerenza con le nuove disposizioni introdotte dalla LR 40/2011. Tale contributo è stato recepito attraverso la presentazione di un'osservazione d'Ufficio, tesa a provvedere agli adeguamenti necessari per rendere coerente il provvedimento adottato con i disposti normativi sopravvenuti.

La Provincia di Lucca ha presentato un'osservazione nella quale sinteticamente si proponeva di:

- di valutare la coerenza della variante per la zona industriale Portone/Pontenuovo con gli indirizzi strategici che il Piano Strutturale declina al regolamento Urbanistico e dispone nello specifico "sub sistema funzionale insediativo della produzione e del commercio"
- di prevedere nella disciplina di piano esclusivi criteri e/o forme di incentivazione privilegiate e finalizzate specificatamente per il recupero e l'insediamento delle attività legate al lapideo, rispetto alle altre attività, in modo da incentivare anche eventuali delocalizzazioni di attività impropriamente collocate in altre zone del territorio comunale verso l'area produttiva del Portone/Pontenuovo appositamente realizzata.
- di integrare la disciplina di piano escludendo, all'interno della zona industriale-artigianale Portone/Pontenuovo, la possibilità di insediamento di attività produttive funzionali all'indotto della nautica, in quanto già oggetto di specifica destinazione nell'ambito versiliese, e di attività non propriamente industriali e/o artigianali.

L'osservazione è stata accolta con l'introduzione di integrazioni all'articolo 40 bis ed alla presente relazione di sintesi.

A seguito del deposito effettuato presso l'Autorità di Bacino Toscana Nord, è stato indetto un tavolo tecnico finalizzato al controllo degli elaborati depositati ed al recepimento delle proposte di modifica ed integrazione. Le proposte risultanti dall'incontro del 13.09.2011 sono state recepite e con nota del 27.09.2011 l'Autorità di Bacino esprimeva parere favorevole ai sensi dell'art. 26 c.2 del PAI vigente. L'Ufficio tecnico del Genio Civile, con nota del 6.10.2011 esprimeva parere favorevole al deposito dal momento che non emergono sostanziali omissioni rispetto alle Diretive contenute nell'Allegato A del DPGR n° 26/R.

## **Individuazione forme di comunicazione/pubblicazione della documentazione/attività del Garante della comunicazione**

La presente Relazione di sintesi costituirà parte integrante e sostanziale degli elaborati oggetto di variante e sarà allegata assieme al Rapporto del Garante della Comunicazione all'atto deliberativo di approvazione ai sensi dell'art. 16 della LR 1/2005.

Il Garante della Comunicazione provvederà a pubblicare sul sito del Comune di Pietrasanta la delibera di approvazione del presente provvedimento ed i relativi allegati, affinché ai sensi dell'art. 17 della LR 1/2005, chiunque possa prenderne visione.

## **Misure di monitoraggio previste**

Da quanto emerso dal processo di Valutazione integrata si può ritenere che il monitoraggio riguarderà gli effetti derivabili dall'attuazione del nuovo quadro normativo, effetti di impatti sulle risorse essenziali in riferimento agli indicatori specifici per le valutazioni dei principali scenari di riferimento: consumo di suolo, qualità insediativa/architettonica e riqualificazione del patrimonio edilizio, paesaggio e documenti della cultura, ambiente e tutela del territorio, sviluppo economico.

I soggetti preposti al monitoraggio saranno:

- Servizio Urbanistica del Comune di Pietrasanta
- Servizio Edilizia del Comune di Pietrasanta
- Servizio Ambiente del Comune di Pietrasanta
- Servizio Sviluppo economico del Comune di Pietrasanta

Ognuno per le rispettive competenze

**Pietrasanta, 10.10.2011**

**Il Funzionario Delegato**

**Arch. E. Bonatti**

## **ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA**

(art.16 della L.R. 1/2005)

### **il Responsabile del Procedimento**

per la proposta di Variante di manutenzione alla Normativa tecnica d'attuazione del PRGC vigente  
**ai sensi degli art.li 15-16-17 della LR 1/2005**

ATTESTA e CERTIFICA

- che la proposta di variante è stata sottoposta a Valutazione Integrata e che la stessa è stata effettuata con modalità semplificata ed in un'unica fase, come disposto dal D.P.G.R. del 9 febbraio 2007 n 4/R, in quanto trattasi di variante in cui non è ravvisabile alcuna complessità del provvedimento oggetto di valutazione. Inoltre, ai sensi dell'art.11 del citato Regolamento d'attuazione, la Variante non prevede specificatamente la localizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale e non comporta nuove previsioni urbanistiche o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale approvato.
- che ai sensi dell'art. 39 della LRT 5/95 il provvedimento oggetto di approvazione non rientra nelle limitazioni imposte da tale articolo in quanto apporta esclusivamente modifiche normative funzionali alla miglior definizione degli interventi ammessi in adeguamento alle leggi sopravvenute e non prevede nuovo consumo di suolo o incremento del carico urbanistico.
- che il procedimento si è svolto nel rispetto degli strumenti di pianificazione, delle norme legislative e regolamentari vigenti;

Pietrasanta \_\_\_\_\_

**Il Dirigente dei Servizi del Territorio**

**Arch. Manuela Riccomini**