



COMUNE DI CAPANNORI

(PROVINCIA DI LUCCA)

Servizio Pianificazione Territoriale

REGOLAMENTO URBANISTICO

Dirigente

Arch. Stefano Modena

*Redazione e
Controdeduzioni*

Arch. Roberto Gilletti

Collaborazione

Ufficio Pianificazione Territoriale e Edilizia
(D.D. n° 1681 del 13.12.2005 e 510 del 06.04.2006)

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

Agosto 2006

approvata con delibera di C.C. n° 50 del 05.08.2006



TITOLO I
NORME GENERALI

| | |
|--|----|
| Art. 1 Riferimenti legislativi, finalità e contenuti | 4 |
| Art. 2 Ambito di applicazione, termini di validità e deroghe | 5 |
| Art. 3 Atti costituenti il regolamento urbanistico | 5 |
| Art. 4 Definizioni | 7 |
| Art. 5 Destinazioni d'uso..... | 11 |
| Art. 6 Modalità di attuazione..... | 12 |
| Art. 7 Monitoraggio..... | 12 |

TITOLO II
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE,
URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I

Trasformazioni a scala territoriale ed urbana

| | |
|---|----|
| Art. 8 Trasformazione urbanistica..... | 13 |
| Art. 9 Interventi per infrastrutture e servizi..... | 13 |
| Art.10 Ristrutturazione urbanistica | 14 |

CAPO II

Interventi a scala edilizia

| | |
|---|----|
| Art. 11 Interventi sul patrimonio edilizio esistente..... | 14 |
| Art. 12 Edifici di antica formazione | 17 |
| Art. 13 Nuove costruzioni | 18 |

TITOLO III

DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI ED INSEDIATIVI

CAPO I

Ambiti edificati e di interesse storico e architettonico

| | |
|--|----|
| Art. 14 Centri storici..... | 18 |
| Art. 15 Edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico | 23 |
| Art. 16 Edifici di valore storico-architettonico | 27 |
| Art. 17 Aree di pertinenza delle ville storiche..... | 28 |
| Art. 18 Aree archeologiche | 29 |
| Art. 19 Edifici di interesse tipologico..... | 29 |

CAPO II

Ambiti edificati di recente formazione

| | |
|---|----|
| Art. 20 Aree a prevalente destinazione residenziale | 35 |
| Art. 21 Aree a prevalente destinazione produttiva..... | 37 |
| Art. 22 Aree a prevalente destinazione di servizio..... | 40 |
| Art. 23 Esercizi commerciali | 43 |

CAPO III

Ambiti insediativi di nuova previsione

| | |
|---|----|
| Art. 24 Aree per nuovi insediamenti residenziali..... | 45 |
| Art. 25 Aree per nuovi insediamenti produttivi, deposito e stoccaggio merci..... | 46 |
| Art. 26 Aree per insediamenti produttivi a servizio dei raccordi ferroviari | 47 |
| Art. 27 Aree per attività estrattive | 48 |

TITOLO IV

DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI PER SERVIZI ED INFRASTRUTTURE

CAPO I

Servizi, standard, territoriali ed urbani

| | |
|---|----|
| Art. 28 Parchi territoriali attrezzati | 49 |
| Art. 29 Verde pubblico estensivo..... | 50 |
| Art. 30 Verde pubblico attrezzato | 50 |
| Art. 31 Verde pubblico per impianti sportivi | 50 |
| Art. 32 Verde per impianti sportivi privati..... | 51 |
| Art. 33 Verde privato di salvaguardia | 51 |
| Art. 34 Parcheggi pubblici | 51 |
| Art. 35 Aree per l'istruzione | 52 |
| Art. 36 Aree per attrezzature di interesse comune | 52 |
| Art. 37 Aree per impianti tecnologici..... | 52 |
| Art. 38 Aree cimiteriali e zone di rispetto | 53 |
| Art. 39 Mappa dell'accessibilità urbana | 53 |

CAPO II

Infrastrutture e servizi a rete

| | |
|---|----|
| Art. 40 Rete infrastrutturale stradale e ferroviaria, fasce di rispetto..... | 53 |
| Art. 41 Rete energetica e impianti delle comunicazioni, fasce di rispetto | 54 |
| Art. 42 Impianti per la distribuzione dei carburanti..... | 55 |

TITOLO V

DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE E DEGLI AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

| | |
|---|----|
| Art. 43 Aree boschive e riparali | 56 |
| Art. 44 Aree di valore paesaggistico..... | 57 |
| Art. 45 Aree di valore ecologico ed ambientale | 58 |
| Art. 46 Aree a prevalente uso agricolo | 59 |
| Art. 47 Aree agricole perturbane | 59 |
| Art. 48 Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale | 60 |

TITOLO VI

TUTELA E SALVAGUARDIA DELLE RISORSE TERRITORIALI

| | |
|---|-----|
| Art. 49 Aree per interventi di regimazione idraulica | 71 |
| Art. 50 Aree di pertinenza fluviale..... | 71 |
| Art. 51 Difesa dai fenomeni alluvionali | 75 |
| Art. 52 Classificazione degli interventi per l'attribuzione delle classi di fattibilità geologica..... | 79 |
| Art. 53 Direttive ambientali per la tutela degli acquiferi e delle risorse idriche | 94 |
| Art. 54 Indirizzi e modalità esecutive sulla qualità degli interventi per la salvaguardia del paesaggio rurale | 94 |
| Art. 55 Rete ecologica | 96 |
| Art. 56 Bioarchitettura..... | 97 |
| Art. 57 Ingegneria naturalistica..... | 98 |
| Art. 58 Direttive per la valutazione degli effetti ambientali | 98 |
| Art. 59 Direttive sul sistema della depurazione..... | 99 |
| Art. 60 Direttive per la limitazione delle emissioni da traffico veicolare | 99 |
| Art. 61 Zonizzazione acustica e riduzione dei relativi livelli di inquinamento | 100 |
| Art. 62 Direttive per le emissioni in atmosfera di origine civile e industriale | 100 |
| Art. 63 Direttive per il potenziamento della raccolta differenziata dei rifiuti..... | 101 |
| Art. 64 Direttive per il risparmio sui consumi energetici..... | 101 |
| Art. 65 Direttive per la limitazione delle radiazioni non ionizzanti | 102 |
| Art. 66 Criteri di coordinamento delle scelte localizzative in relazione agli orari.. | 103 |

TITOLO VII

NORME PARTICOLARI

| | |
|--------------------------------|-----|
| Art. 67 Schede normative | 105 |
|--------------------------------|-----|

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

| | |
|--|-----|
| Art. 68 Salvaguardie..... | 142 |
| Art. 69 Disposizioni a carattere generale..... | 143 |

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1

Riferimenti legislativi, finalità e contenuti

La variante alle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico è redatta ai sensi della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1. Costituisce lo strumento operativo d'attuazione del Piano Strutturale e definisce nel dettaglio la disciplina degli insediamenti attraverso la localizzazione e quantificazione degli interventi e delle azioni di trasformazione urbanistica ammissibili nel territorio comunale secondo criteri e parametri di sostenibilità ambientale definiti dal Piano Strutturale, dal P.T.C. e dai successivi articoli.

In coerenza con gli indirizzi e le finalità del P.S. e del P.T.C. al fine di conseguire una riqualificazione architettonica, paesaggistico-culturale e ambientale dell'intero territorio comunale, si assumono, quali principi fondamentali, la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse essenziali del territorio, come definite dalla legge regionale.

Il R.U. tiene conto dello Statuto dei Luoghi e delle Invarianti Strutturali, ed in coerenza con la loro disciplina contiene approfondimenti del quadro conoscitivo ed integrazioni di maggior dettaglio definendo le quantità insediative, infrastrutturali e per servizi. In particolare le esigenze di edilizia residenziale prioritariamente sono soddisfatte attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione, di riuso e di completamento urbanistico di aree interstiziali e di frangia.

Il R.U., nel rispetto di quanto stabilito dalla legge regionale, contiene:

- l'individuazione del perimetro aggiornato dei Centri Abitati;
- l'individuazione delle aree all'interno di tale perimetro nelle quali è possibile la riqualificazione del tessuto urbano, il completamento e l'ampliamento dell'edificato esistente;
- la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 1444/68 e di quelli stabiliti dal P.S.
- la individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante Piani Attuativi;
- la determinazione degli interventi, non riguardanti le aree sottoposte a Piani Attuativi, consentiti all'esterno dei Centri Abitati;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei Centri Abitati;
- la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
- la mappa di accessibilità urbana;
- criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari.

Art. 2

Ambito di applicazione, termini di validità e deroghe

Il Regolamento Urbanistico interessa tutto il territorio comunale e ha validità a tempo indeterminato. Il dimensionamento degli insediamenti, infrastrutture e servizi è stato redatto secondo quanto fissato dal Piano Strutturale. Periodicamente gli Uffici competenti provvederanno ad effettuare, ai sensi del successivo art.7, una dettagliata relazione sullo stato di attuazione del R.U. anche in rapporto agli obiettivi del Piano Strutturale al fine di valutare l'eventuale predisposizione di una revisione generale del P.R.G. Possono essere effettuate in qualsiasi tempo varianti al R.U. ogni qualvolta vi siano significativi cambiamenti del quadro conoscitivo emergenti dal monitoraggio effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale o siano intervenute nuove tendenze di sviluppo socio-economiche per la comunità locale o per esigenze determinatesi nel tempo.

Dopo cinque anni dalla data di approvazione del R.U. o delle sue varianti, le previsioni di cui al comma 4 dell'art.55 LR 01/05 ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione perdono efficacia qualora non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

In tal caso si potrà procedere ad un aggiornamento del R.U. attraverso apposita variante che contenga la verifica delle motivazioni della mancata attuazione delle previsioni sopra elencate, valutando conseguentemente la loro eventuale conferma, modifica o rilocalizzazione.

Nelle aree dove è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria, sono consentiti solo gli interventi di cui all'art.63 della L.R. 01/05

I poteri di deroga al regolamento urbanistico sono esercitabili esclusivamente nel rispetto dell'art.54 della L.R. 01/05

Art. 3

Atti costituenti il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti atti ed elaborati (con asterisco sono contrassegnati gli atti modificati o integrati a seguito di variante):

1. Approfondimento ed integrazione del quadro conoscitivo del P.S.:
 - Cartografia del patrimonio edilizio esistente scala 1:10000
 - Cartografia del patrimonio storico, architettonico
e documentale scala 1:10000
 - Cartografia del patrimonio edilizio produttivo scala 1:10000
 - Cartografia dei vincoli sovraordinati scala 1:10000
 - Valutazione degli Effetti Ambientali:
 - Fascicoli da 1 a 8
 - Tavola 1a (fogli 1, 2, 3) - scala 1:10.000 – sistema delle macchie residuali
 - Tavola 1b - scala 1:20.000 – valutazione delle macchie residuali
 - Schedatura patrimonio edilizio storico
2. Progetto del R.U.

- Relazione del R.U.
- Relazione della variante normativa *
- Norme di Attuazione *
- Cartografia delle previsioni per U.T.O.E. scala 1:5000

Geologia

- Relazione Geologica
- Carta Geologica scala 1:10.000
- Carta Geomorfológica e di Propensione al dissesto scala 1:10.000
- Carta della vulnerabilità dell'acquifero scala 1:10.000
- Carta della fragilità geomorfologica scala 1: 5.000
- Carta della fragilità idraulica scala 1: 5.000
- Carta delle aree esondate scala 1:10.000
- Carta della fattibilità idraulica scala 1: 5.000
- Carta della fattibilità geologica scala 1: 5.000
- Carta delle pertinenze fluviali scala 1: 5.000
- Aree soggette a salvaguardia D.L. 11.06.1998 n° 180 e successive modifiche
- S1 Carta della fragilità geomorfologica scala 1:10.000

Idraulica

- SI 12: Valutazione delle aree potenzialmente allagabili per eventi con tempo di ritorno 20 e 200 anni - Introduzione
- Valutazione delle aree potenzialmente allagabili per eventi con tempo di ritorno 200 anni:
- SI 13: Sistema della Fossa Nuova
- SI 14: Sistema del Canale Rogio
- SI 15: Sistema del Rio di S. Ginése e delle Visone
- SI 16: Corsi d'acqua non ricadenti in sistemi ambientali
- SI 17: Carta delle aree potenzialmente allagabili per eventi con TR 200 anni - Parte SUD - Scala 1:10.000
- SI 18: Carta delle aree potenzialmente allagabili per eventi con TR 200 anni - Parte CENTRO - Scala 1:10.000 (aggiornamento Aprile 2004)
- SI 19: Carta delle aree potenzialmente allagabili per eventi con TR 200 anni - Parte NORD - Scala 1:10.000
- SI 20: Valutazione delle aree potenzialmente allagabili per eventi con tempo di ritorno 20 anni
- SI 21: Carta delle aree potenzialmente allagabili per eventi con TR 20 anni - Parte SUD - Scala 1:10.000
- SI 22: Carta delle aree potenzialmente allagabili per eventi con TR 20 anni - Parte CENTRO - Scala 1:10.000
- SI 23: Carta delle aree potenzialmente allagabili per eventi con TR 20 anni - Parte NORD - Scala 1:10.000
- SI 1A - Sistema della Fossa Nuova e dei suoi affluenti - 1° Parte
- SI 1B - Sistema della Fossa Nuova e dei suoi affluenti - 2° Parte
- SI 2A - Sistema del CANALE ROGIO e dei suoi affluenti - 1° Parte
- SI 2B - Sistema del CANALE ROGIO e dei suoi affluenti - 2° Parte
- SI 3 - Elaborazione a moto permanente di corsi d'acqua singoli
- SI 5 - Carta Tematica della permeabilità - scala 1:25.000
- SI 6 - Carta Tematica dell'uso del suolo - scala 1:25.000

- SI 7 - Carta dei bacini idrografici del sistema Fossa Nuova - scala 1:10.000
- SI 8 - Carta dei sottobacini e dei vari rami minori - scala 1:10.000
- SI 9 - Carta con l'indicazione delle casse di espansione - scala 1:10.000 (aggiornamento Aprile 2004)
- SI10 - Carta dei bacini idrografici del sistema Rogio - scala 1:10.000
- SI 11 - Carta con l'indicazione delle casse di espansione - scala 1:10.000 (aggiornamento Aprile 2004)
- SI 24 - Reticolo drenante
- SI 25 - Aree allegate Novembre 2000
- Carta di riferimento delle norme di piano nel settore del rischio idraulico - scala 1:10.000
- Verifiche idrauliche del rio Caprio
- Stima di massima delle opere
- Cronoprogramma degli interventi
- Schede di rischio idraulico*
- Tavola A- Comparti, scala 1:10.000
- Tavola B- Interventi in corso, scala 1:10.000
- Cronoprogramma
- Tav. C1 – Interventi in progetto parte sud, scala 1:10.000
- Tav. C2 – Interventi in progetto parte centro, scala 1:10.000
- Tav. C3 - Interventi in progetto parte nord, scala 1:10.000
- Progetto preliminare di adeguamento alla portata duecentennale del tratto terminale del Rio Arpino, tra il sottopasso dell'autostrada e la confluenza con il canale Rogio (intervento 18 bis), costituito da :
 - Elaborato A - relazione tecnica ed idraulica
 - Elaborato B – computo metrico estimativo
 - Tavola 1 – corografia, planimetria
 - Tavola 2 – sezioni 1-8 –stato attuale e di progetto
 - Tavola 3 – profili longitudinali stato attuale e di progetto
- Valutazione degli Effetti Ambientali
 - Fascicoli da 1 a 5
 - Tavola 2 (fogli 1, 2, 3)- scala 1:10.000 – Studio per l' assetto della rete ecologica
- Mappa dell'accessibilità
- Agriturismo scala 1:25.000

Art. 4

Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni oltre alle specifiche norme di zona:

U.T.O.E.

Unità Territoriale Omogenea Elementare, così come individuata nel P.S., è l'ambito organico entro il quale il presente Regolamento Urbanistico quantifica e localizza nel dettaglio la disciplina degli interventi insediativi, infrastrutturali, degli standard urbanistici e dei servizi necessari a garantire la tutela delle risorse del territorio.

Centro abitato

Il centro abitato è di norma costituito dal centro storico come elemento generatore dell'identità del luogo, dal tessuto urbano consolidato, di antica e recente formazione, da quello di previsione, dalla trama viaria come infrastruttura essenziale per la configurazione e riorganizzazione del nuovo assetto urbano, dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dai nuclei produttivi strutturati e dalle aree agricole intercluse o di frangia (aree periurbane) che costituiscono elementi di continuità ed organicità del centro abitato.

Ambiti normativi

Sono quegli ambiti territoriali, contrassegnati con apposita simbologia, la cui trasformazione urbanistico-edilizia è disciplinata da specifici indirizzi, criteri tipologico-costruttivi e parametri dimensionali e per i quali è obbligatoria la predisposizione di Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, o la redazione di Progetti Unitari.

Negli Ambiti Normativi la capacità edificatoria si intende attribuita a tutte le aree comprese nel perimetro allo scopo di perequare le diverse destinazioni d'uso rispetto alla proprietà dei terreni; pertanto le potenzialità insediative relative ad aree residenziali, produttive o di servizio, previste nel R.U. vengono attribuite in misura proporzionale alla proprietà delle aree comprese nell'Ambito Normativo.

Con le stesse modalità proporzionali i proprietari delle aree concorrono alla realizzazione degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione compresi nell'ambito stesso

La potenzialità edificatoria delle aree che non raggiungono complessivamente il 20% della superficie compresa nell'Ambito Normativo può essere trasferita, con atto pubblico registrato e trascritto a termini di legge, su altre aree del medesimo Ambito Normativo.

In determinati Ambiti Normativi, appositamente contrassegnati sulla cartografia delle previsioni per UTOE, la redazione dei Piani Attuativi e dei Progetti Unitari deve essere effettuata secondo la disciplina contenuta nelle apposite Schede Normative di cui al successivo art.67.

Per gli altri Ambiti Normativi (aree di completamento e di espansione) vale invece la disciplina generale delle presenti norme.

Schede Normative

Sono schede riferite ad Ambiti Normativi determinati, di particolare complessità e importanza, individuati sulla cartografia delle previsioni per UTOE mediante apposito contrassegno numerico, volte a dettare indirizzi, criteri tipologico-costruttivi e parametri dimensionali per la redazione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari.

Tali schede sono elencate all'art. 67 e le disposizioni in esse contenute sostituiscono la disciplina generale stabilita dalle presenti norme.

Progetto Unitario

Il Progetto Unitario è una elaborazione dettagliata e preventiva alle richieste di permesso di costruire, degli interventi da compiersi sulle aree di completamento inserite in Ambiti Normativi ai fini di un corretto e ordinato sviluppo edilizio. E' approvato dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Edilizia e diventa

efficace successivamente alla firma della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo il cui schema è parte sostanziale dello stesso.

Il Progetto Unitario deve interessare l'intero Ambito Normativo (pertanto deve essere sottoscritto da tutti i proprietari dell'area) e deve sempre prevederne le fasi di attuazione in funzione del procedere delle nuove costruzioni e delle relative urbanizzazioni.

Dal P.U. possono essere escluse le aree di quei proprietari che complessivamente detengono una superficie inferiore al 5% della superficie compresa nell'Ambito Normativo, qualora gli stessi dichiarino il loro non interesse a partecipare all'attuazione dell'intervento. Queste aree non devono incidere sulla funzionalità e organicità dell'intervento.

Il Dirigente, su istanza dei proprietari delle aree, potrà approvare Progetti Unitari parziali, purché costituiscano parti autonomamente funzionali e organiche con l'intero Ambito Normativo e non vengano pregiudicati gli interventi futuri.

La documentazione da allegare alla richiesta di approvazione del Progetto Unitario verrà definita dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Edilizia sulla base delle finalità del Progetto Unitario e delle seguenti indicazioni di carattere generale:

- elenco dei mappali interessati, con le relative superfici e corrispondenti proprietari;
- descrizione dell'ambiente fisico interessato dall'intervento;
- planivolumetrico con l'indicazione dei lotti edificabili, dell'ubicazione degli immobili, delle sistemazioni esterne, compreso quelle a verde, con descrizione delle specie vegetali impiegate e delle superfici impermeabili;
- schema delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare secondo gli standard definiti dai competenti Uffici tecnici comunali;
- misure adottate per la mitigazione degli effetti ambientali;
- schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, redatto secondo le indicazioni dell'Ufficio, che stabilisca gli impegni connessi alla realizzazione del Progetto Unitario, nonché le garanzie finanziarie inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le previste misure di mitigazione degli effetti ambientali.

Nei casi di particolare difficoltà attuativa il Dirigente può motivatamente consentire la presentazione, in luogo del Progetto Unitario, di un Piano Attuativo da redigersi ed approvarsi nei termini e con le modalità previste dalle leggi vigenti.

Comparti

Il Comune può procedere alla formazione di comparti, ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42, costituenti unità minime di intervento, comprendendo aree inedificate e fabbricati da trasformare secondo le previsioni del R.U.

Formato il comparto, il Comune invita i proprietari a dichiarare entro un termine fissato nell'atto di notifica se intendono procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio alla edificazione dell'area e alle trasformazione degli immobili in esso compresi.

Per costituire il consorzio è necessario il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e fabbricati dei proprietari non aderenti.

Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica il Comune potrà procedere alle espropriazione del comparto.

Per l'assegnazione di esso il Comune indirà un gara fra i proprietari espropriati sulla base di un prezzo corrispondente alla indennità di espropriazione aumentata da una somma corrispondente all'aumento di valore derivante dall'approvazione del piano.

Nel caso di gara deserta, il Comune potrà procedere all'assegnazione mediante gara aperta a tutti od anche, previa la prescritta autorizzazione, mediante vendita a trattativa privata, a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara fra i proprietari espropriati.

Il valore delle aree da espropriare viene stabilito in base al valore di mercato da un collegio peritale designato dal Comune d'intesa con i proprietari dei terreni interessati.

In mancanza della suddetta intesa il collegio sarà composto da un perito indicato dal Comune uno dal Collegio dei Geometri uno dall'Ordine degli Architetti o Ingegneri.

Il costo della perizia sarà a carico di coloro che realizzeranno l'intervento.

Edifici esistenti, autorizzati, condonati

Quando nel testo delle presenti norme si parla di unità abitative e/o edifici esistenti o autorizzati si deve sempre e comunque intendere che il riferimento è la data dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico (01/06.04). Gli edifici interessati dalle domande di condono edilizio L.47/85, L. 724/94 e LR 53/04 sono da considerarsi esistenti anche se il provvedimento di sanatoria è rilasciato successivamente a tale data.

Elementi di degrado

Per elementi di degrado si intendono:

- degrado fisico del fabbricato: mancanza di finiture, coperture in eternit, materiali di tipo precario, strutture incongrue con il contesto.
- degrado dell'area di pertinenza: sistemazione non congrua dei piazzali, materiali depositati in modo incongruo, mancanza di finiture e regimazione delle acque

Elementi di mitigazione ambientale

Per elementi di mitigazione ambientale indicati nelle presenti norme si intendono:

- Sostituzione di superfici impermeabili con superfici drenanti
- Regimazione delle acque meteoriche
- Adeguamento dei sistemi di smaltimento liquami alle vigenti norme comunali
- Emissioni in atmosfera nel rispetto delle norme di legge
- Riduzione impatto acustico
- Realizzazione di aree verdi
- Messa a dimora di alberature

Tipologie edilizie

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si assumono le seguenti definizioni di tipologie edilizie residenziali:

- tipologia in linea: edificio costituito da alloggi sovrapposti su più piani verticali, la sagoma dei quali occupa in tutto o in parte il profilo del piano inferiore e/o superiore; questa tipologia può avere come parti a comune accesso, vani scala, ascensore e pertinenze;

- tipologia a schiera: complesso di tre o più alloggi, ciascuno dei quali dotato di accesso autonomo e sviluppatosi da terra a tetto senza interruzione della continuità e che hanno tra loro in comune uno o più muri divisorii; gli alloggi con tipologia a schiera possono avere in comune anche soltanto il muro perimetrale di locali accessori;
- tipologia bifamiliare: edificio composto da due unità abitative con accesso autonomo o comune e che si sviluppano su uno o più piani, con una parte in aderenza, che può coincidere anche con il muro perimetrale di locali accessori; il fabbricato composto dalle due unità abitative non deve avere parti in comune o in aderenza con altri fabbricati;
- tipologia monofamiliare: edificio composto da una sola unità abitativa, che si sviluppa su uno o più piani e che non ha alcuna parte in comunione o in aderenza con altri fabbricati, né in superficie né in altezza.

Art.5

Destinazioni d'uso

Definizione delle destinazioni d'uso:

Residenziale:

- abitazioni e relative pertinenze

Di servizio:

Sono definite di servizio le seguenti destinazioni, suddivise in sei categorie:

1. attività sanitarie, culturali, ricreative, sportive, dello spettacolo, politiche, sociali, religiose; servizi e impianti di interesse generale;
2. funzioni direzionali, uffici per attività terziarie assicurative, finanziarie, bancarie, studi professionali e simili;
3. laboratori artigiani compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art.48 del Regolamento Edilizio
4. commerciale al dettaglio, pubblici esercizi, artigianato di servizio;
5. Commerciale all'ingrosso, magazzini di attività commerciali, mostre ed esposizioni;
6. ricettivo quali alberghi, villaggi turistici, residenze turistico-alberghiere, ostelli, campeggi ed aree di sosta camper, turismo rurale.

Produttive:

- attività manifatturiere e artigianali, industrie, deposito e stoccaggio merci, centri servizio alle imprese, rottamazione e riciclaggio rifiuti ed altre attività connesse.

Agricole:

- attività produttive agricole, anche se non condotte a titolo principale, coltivazioni agrarie, allevamenti ed attività connesse
- attività volte al presidio ambientale ed alla manutenzione del territorio agricolo;
- abitazioni per operatori agricoli a titolo principale;

- agriturismo e attività integrative a carattere ricreativo e sportivo connesse alla fruizione del territorio agricolo

Art. 6

Modalità di attuazione

Il Regolamento Urbanistico si attua con interventi edilizi diretti, con i Progetti Unitari definiti all'art. 4 delle presenti Norme, con progetti e programmi di opere pubbliche e con strumenti urbanistici attuativi promossi dalla Pubblica Amministrazione o di iniziativa privata, con piani e programmi previsti dalla normativa regionale e nazionale vigente

Gli interventi edilizi diretti sono sottoposti alle seguenti tipologie di atti:

- Permessi di costruire
- Denuncia di inizio attività
- Progetti di opere pubbliche

I Piani Attuativi costituiti da:

- Piani Particolareggiati
- Piani di Lottizzazione -
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare
- Piani per gli Insediamenti Produttivi
- Piani di Recupero
- Programmi di recupero urbano -
- Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale - L.R. 64/1995 e L.R. 01/05 per gli interventi superiori a mc 800 con destinazione residenziale e 3000 mc per gli annessi agricoli

Art. 7

Monitoraggio

Al termine di ogni anno il Comune predispone il monitoraggio in ordine allo stato di attuazione del R.U. secondo quanto stabilito dalla L.R. 01/05.

TITOLO II DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I

Trasformazioni a scala territoriale ed urbana

Art. 8

Trasformazione urbanistica

Oltre agli interventi di cui al successivo art. 9, sono da considerarsi trasformazioni urbanistiche:

- gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti di espansione;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica
- gli interventi sottoposti a Piani Attuativi

Art.9

Interventi per infrastrutture e servizi

Sono altresì da considerarsi interventi di trasformazione urbanistica anche i seguenti interventi per infrastrutture e servizi in quanto comportano una modifica permanente di suolo ineditato:

- Realizzazione delle reti tecnologiche e delle strutture viarie, comprese le aree annesse e le strutture di servizio che si attuano tramite progetti esecutivi da parte degli enti pubblici competenti.
- Urbanizzazione primaria tramite un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane. Tali opere sono definite all'art. 4 della L. 847/67, e comprendono:
 - a) strade residenziali
 - b) spazi di sosta e parcheggio
 - c) fognatura
 - d) rete idrica
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
 - f) pubblica illuminazione
 - g) spazi di verde attrezzatoOve l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
- Urbanizzazione secondaria attraverso un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché

a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Tali opere sono definite dall'art.17 della Legge 765/67, e comprendono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Le aree destinate alla urbanizzazione primaria e secondaria sopraelencate corrispondono a quelle per standards urbanistici di cui il Piano Strutturale dispone la dotazione minima inderogabile. La previsioni degli standards urbanistici viene definita partendo dalle attuali dotazioni in relazione ai requisiti minimi previsti dal D.M. 1444/68. In particolare viene stabilito che in ciascuna U.T.O.E. deve essere soddisfatto il requisito minimo previsto per gli spazi di parcheggio, mentre per le aree destinate a verde pubblico e sportivo, istruzione e attività collettive gli standards vengono soddisfatti e verificati alla scala territoriale determinata dal bacino di utenza delle singole funzioni.

Su tali aree si interviene attraverso Piani Attuativi e/o progetti di iniziativa pubblica o privata mediante apposite convenzioni.

Art. 10

Ristrutturazione urbanistica

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tali interventi sono assoggettati a Piani Attuativi e/o programmi complessi previsti dalla normativa vigente di iniziativa pubblica e/o privata.

CAPO II

Interventi a scala edilizia

Art. 11

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Il Regolamento Urbanistico, con riferimento agli articoli 78 e 79 della Legge Regionale n.01/05 stabilisce le seguenti categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente:

1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria

3. Restauro e risanamento conservativo
4. Ristrutturazione edilizia; tale intervento comprende altresì:
 - a) demolizione con fedele ricostruzione degli edifici
 - b) demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione
 - c) addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti
 - d) pertinenze in addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti
 - e) interventi per il superamento delle barriere architettoniche
5. Sostituzione edilizia
6. Demolizione non preordinata alla ricostruzione
7. Addizioni volumetriche agli edifici esistenti
8. Volumi accessori (diversi dalle “pertinenze in addizione funzionale”)
9. Ricostruzione edifici diruti

1. Manutenzione ordinaria

Sono interventi di manutenzione ordinaria tutte le opere necessarie alla riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici, degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, che non comportano mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;

2. Manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche alla destinazione d'uso.

3. Restauro e risanamento conservativo

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili e nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dalle zone urbanistiche; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

4. Ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, eventualmente prevedendo il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari.

Tali interventi comprendono altresì:

a) La *demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici*, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dalle norme delle specifiche zone omogenee del Regolamento Urbanistico, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

b) La *Demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione* nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, nel rispetto di quanto previsto dal regolamento edilizio per i "volumi secondari".

c) *Addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti*, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze. Sono interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti:

1. Per gli edifici ad uso abitazione:

1.1 Le addizioni per realizzare il bagno, una ulteriore camera, corridoi, ecc.;

1.2 Il rialzamento del sottotetto purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili;

1.3 La realizzazione di locali interrati purché funzionali all'edificio esistente.

La volumetria complessiva in ampliamento, punti 1.1 e 1.2, non può essere superiore al 20% del volume del fabbricato esistente.

2. Per gli edifici con destinazione d'uso "servizi":

2.1 Le addizioni finalizzate al conseguimento di adeguamenti igienici, al miglioramento della distribuzione dei vani, ecc., purché la volumetria complessiva in ampliamento non sia superiore al 10% del volume del fabbricato esistente.

2.2 La realizzazione di locali interrati purché funzionali all'edificio esistente

3. Per gli edifici con destinazione d'uso "produttiva":

3.1 Le addizioni finalizzate al conseguimento di adeguamenti igienici e al miglioramento della distribuzione dei locali lavorativi, purché la volumetria complessiva in ampliamento non sia superiore al 5% del volume del fabbricato esistente.

3.2 La realizzazione di locali interrati purché funzionali all'edificio esistente.

d) Le pertinenze, come definite dal Regolamento Edilizio, realizzate in addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti.

e. Superamento barriere architettoniche

Comprende gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità .

5. Sostituzione edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

6. Demolizione non preordinata alla ricostruzione

E' riferita alla demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione.

7. Addizione volumetrica

E' riferita all'addizione volumetrica all'edificio esistente non assimilata alla ristrutturazione edilizia.

8. Volumi accessori (diversi dalle "pertinenze in addizione funzionale")

Si riferisce alla possibilità di realizzare o ampliare, in determinate zone urbanistiche, volumetrie accessorie alle unità abitative esistenti. La loro collocazione deve avvenire ad una distanza non superiore a mt.50 dalle stesse. Questi fabbricati differiscono dalle "pertinenze in addizione funzionale" (elencate nel Regolamento Edilizio) perché non devono rispettare particolari dimensioni planoaltimetriche, ma solo una quantità massima di volume.

9. Ricostruzione di edifici diruti

Nel caso di edificio irrimediabilmente distrutto per cause naturali o accidentali, la possibilità di ricostruzione è ammessa nel termine massimo di dieci anni dall'evento ed è vincolata alla verifica delle caratteristiche storico-architettoniche e dimensionali del fabbricato originario, con restituzione, mediante documentazione grafica e fotografica, dell'assetto planivolumetrico e dell'effettiva localizzazione dell'edificio.

Per edificio irrimediabilmente distrutto si deve intendere che non è possibile determinarne né la sagoma né l'ingombro sulla base di tracce fisiche visibili.

È ammesso il cambio della originaria destinazione d'uso coerentemente con le destinazioni ammesse nella zona e a condizione che l'edificio ricostruito abbia le caratteristiche dimensionali e funzionali richieste dal Regolamento Urbanistico e dalle norme vigenti.

Art.12

Edifici di antica formazione

Gli immobili di antica formazione sono articolati in relazione al loro valore di testimonianza storico documentale, architettonica nelle seguenti zone urbanistiche:

- centri storici,
- edifici vincolati e di rilevante valore storico architettonico,
- edifici di valore storico architettonico,
- aree di pertinenza delle ville storiche,
- aree archeologiche,
- edifici di interesse tipologico.-

Art. 13

Nuove costruzioni

Nelle zone specificate dal Regolamento Urbanistico è possibile l'edificazione di nuove costruzioni secondo i parametri dimensionali stabiliti dallo stesso strumento. Le specifiche zone urbanistiche definiscono le destinazioni ammissibili per ciascuna zona omogenea.

TITOLO III

DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI ED INSEDIATIVI

CAPO I

Ambiti edificati di interesse storico e architettonico

Art. 14

Centri storici

Sono le parti di territorio interessate da centri, nuclei e agglomerati urbanistico edilizi che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale, assimilate alle Zone A del D.M.1444/68.

All'interno di tali zone gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una precisa e corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane.

La destinazione ammessa è prevalentemente residenziale, ma sono consentite anche attività agrituristiche e destinazioni di servizio di cui all'art. 5 punti 1-2-4-6 con esclusione dei campeggi e ed area di sosta caravan, purché gli interventi non comportino alterazione della tipologia degli immobili, vengano fatti coincidere con parti organiche dell'edificio e siano fatti salvi i valori architettonici e decorativi di pregio. E' ammesso il mantenimento dei laboratori artigiani esistenti, purché compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art.48 del Regolamento Edilizio. Per gli interventi sugli immobili è obbligatoria la presentazione di un'adeguata documentazione grafica e fotografica delle caratteristiche architettoniche e decorative interne ed esterne, e di apposita relazione storica corredata da copia di documenti storici ove reperibili.

Per gli edifici campiti in rosso nelle tavole grafiche del R.U. sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 15.

Per gli altri immobili sono consentite le seguenti categorie di intervento:

1. Manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Restauro e risanamento conservativo.
3. Ristrutturazione edilizia:
 - a) limitatamente alla volumetria esistente con le seguenti precisazioni:
 - negli edifici di antica formazione i soppalchi non potranno essere realizzati tramite la demolizione di solai esistenti, ad eccezione del piano sottotetto, a

- condizione che non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e decorative tramite l'utilizzo di idonei materiali e modalità esecutive che ne evidenzino la struttura originaria;
- l'accorpamento o il frazionamento di unità immobiliari, non dovranno alterare gli elementi principali dell'impianto distributivo originario, le caratteristiche architettoniche strutturali e decorative, le aperture negli elementi portanti verticali dovranno essere limitate;
 - sono consentiti frazionamenti di unità immobiliari purché risultino di superficie utile non inferiore a 40 mq., fermi restando i caratteri architettonici e decorativi degli edifici.
 - è consentito un limitato adeguamento delle altezze interne attraverso la modifica delle quote d'imposta dei solai solo quando non siano presenti valori architettonici decorativi di particolare pregio, comunque contenuta in cm. 30. L'intervento che comporti modifiche alle aperture esterne sarà consentito a condizione che risulti compatibile con i caratteri formali dell'edificio e con il contesto edificato.
- b) demolizione con fedele ricostruzione con gli stessi materiali, salvo i necessari adeguamenti alla normativa sismica, per gli immobili che presentano un degrado strutturale tale da non poter essere sottoposti ad intervento conservativo, lo stato dovrà essere documentato in maniera approfondita ed esaustiva tramite perizia statica redatta da tecnico abilitato.
- c) demolizione di volumetrie secondarie costruite con materiali e tipologie incongruenti con il contesto e loro ricostruzione con le modalità di cui al successivo punto 4;
- d) addizione di volumi tecnici, nonché per adeguamento igienico-sanitario e per interventi di adeguamento alla normativa antisismica. Gli interventi sono ammessi qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare tali volumi all'interno dell'edificio operando una riorganizzazione funzionale. L'inserimento di servizi igienici e tecnologici, nonché delle eventuali volumetrie accessorie strettamente necessarie a conseguire un corretto inserimento morfologico dell'addizione funzionale, dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale e di preferenza dovranno essere ubicati non sui fronti principali. Non sono ammessi volumi in ampliamento per gli edifici che possono considerarsi storicizzati sotto il profilo planivolumetrico. Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali superfetazioni estranee al tipo edilizio in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza;
- e) rialzamento del sottotetto dei fabbricati esistenti ad uso abitativo al fine di renderlo abitabile purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili; la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato alla sopraelevazione risulti parte morfologica interessante del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione architettonica dei prospetti quali altane, presenza di continuità della linea di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano;
- f) superamento delle barriere architettoniche: gli interventi dovranno essere congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici;

4. Ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e accorpamento delle volumetrie costruite con materiali e tipologie incongruenti con i caratteri del contesto. La ricostruzione dovrà essere realizzata con materiali e tecniche costruttive congrue con gli edifici storici contermini. L'accorpamento all'edificio principale è consentito solo qualora non contrasti con la tipologia edilizia.
5. Demolizione. Tale intervento senza recupero della volumetria demolita è consentito relativamente ad immobili recenti o parte degli stessi che non presentano motivo di conservazione, e la cui demolizione non alteri il contesto ambientale.

PRESCRIZIONI SULLE MODALITA' DI INTERVENTO

Strutture di copertura

Gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche esistenti ed in particolare:

- la pendenza delle falde dovrà rimanere inalterata e in caso di sopraelevazione o di adeguamento non dovrà superare il 30%;
- il materiale di copertura dovrà essere quello dell'impianto originario;
- il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni; la loro eventuale sostituzione deve realizzarsi secondo materiali e tecniche uguali agli originari. Le gronde che non presentano elementi di pregio potranno essere sostituite purché con materiali e caratteristiche di tipo tradizionale; tale modalità di intervento dovrà essere applicata anche per le gronde relative a sopraelevazioni, ampliamenti o nuovi interventi. Nelle gronde a struttura lignea per la realizzazione dello scempiato non è ammesso l'uso di tavelle in laterizio forato, ma esclusivamente l'impiego di legno o di "mezzane" in cotto. Il rifacimento delle gronde comporterà il mantenimento degli oggetti preesistenti;
- i canali di gronda e i discendenti dovranno essere in lamiera zincata verniciata o in rame, con sviluppo circolare;
- i materiali di recente concezione non devono risultare visibili all'esterno,

E' consentita la realizzazione di nuovi lucernari purché non emergenti dal manto di copertura, limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aeroilluminazione dei locali.

Facciate

E' vietato evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietra da taglio e travi in legno o altro con valore prettamente strutturale se concepiti per essere intonacati.

Qualora trattasi di edifici con muratura di pietra o pietrame a vista di rilevante valore estetico è vietata l'intonacatura delle facciate e gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati usando analoghi materiali, simili agli originali per dimensione, forma, colore e tecniche costruttive.

Negli interventi relativi alle facciate è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi ed i particolari architettonici in materiale lapideo in origine a vista come cornici, fasce marcapiano, lesene, architravi, stipiti, mensole, sia emergenti dal piano della facciata sia alloggiate. E' fatto inoltre obbligo di eliminare gli elementi non pertinenti con l'impianto originale.

Gli intonaci devono essere di tipo civile e realizzati con malta di calce; non possono essere impiegati quelli sintetici o plastici.

I prospetti intonacati degli edifici, compresi i laterali, gli interni e le canne fumarie, devono essere tinteggiati; la tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali. I colori devono essere riconducibili alla gamma naturale delle terre o comunque a quelli eventualmente reperibili sulle facciate oggetto di intervento o a quelle tradizionali della zona;

Sistemi di oscuramento

Le persiane potranno essere inserite qualora non alterino le caratteristiche decorative degli edifici e siano già presenti nell'intorno edificato su immobili con caratteristiche simili. E' escluso l'uso di serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale.

Infissi esterni

Dovranno essere realizzati in legno di specie tipiche naturali o in legno verniciato nei colori tradizionali. E' inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della-stessa facciata dell'unità edilizia abbiano la stessa colorazione. In situazioni particolari e su progetto specifico, è consentito l'uso di serramenti in ferro verniciato di tonalità grigia o di colorazione che dovrà armonizzarsi con il resto della facciata; sono vietati i vetri a specchio.

Porte esterne

Dovranno essere realizzate in legno di specie tipiche naturali o verniciate nei colori tradizionali; la tipologia dovrà essere tradizionale.

Scale esterne

E' prescritto il mantenimento e il restauro delle scale esterne appartenenti all'impianto originario; in tali casi è espressamente prevista la deroga alla L. 13/89.

Nuove scale esterne sono consentite fino al 1° piano senza interessare i prospetti principali solo per immobili di recente edificazione e purché realizzate con caratteristiche e materiali congrui con l'immobile.

Aperture esterne

Di norma non è consentita l'apertura e la chiusura dei vani esterni, che vanno mantenuti nella forma e ubicazione esistente, fatta salva la chiusura di eventuali aperture incongrue. Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire adeguate condizioni di aerazione e di illuminazione, queste si dovranno realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto. Saranno da valutare singolarmente, in deroga, i casi in cui non si raggiunga comunque la superficie illuminante minima prevista dal D.M. 5.07.1975. La riapertura di vani esistenti viene consentita quando non contrasti con la configurazione architettonica originale o quella consolidata.

Non è consentita la modifica delle aperture quando queste presentino decorazioni o riquadrature in pietra tipiche dell'impianto.

Terrazzi

Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzi a sbalzo, su pilastri o a vasca nelle falde del tetto

Mandolate

Di norma dovranno essere mantenute. Si potranno realizzare aperture nelle mandolate in misura strettamente necessaria per soddisfare le norme igienico sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originale.

Pavimentazioni

Devono essere mantenuti i materiali originari che potranno eventualmente essere sostituiti o integrati con materiali tradizionali.

Pergolati

Dovranno essere realizzati, nell'area di pertinenza del fabbricato, con materiale di tipo tradizionale, quali legno, muratura per i montanti; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o simile e di colorazione scura, dovranno essere piani o inclinati in caso di presenza di aperture sulla muratura di appoggio. La superficie complessiva, se maggiore di mq. 20, non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio

Canne fumarie

Potranno essere realizzate all'esterno, solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, con tubazione in rame o struttura in muratura e solo su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni. I comignoli, dovranno essere di tipo tradizionale, limitati di altezza e nel numero.

Recinzioni

E' consentito realizzare recinzioni delle aree di pertinenza dei fabbricati in conformità con le caratteristiche del contesto circostante e purché non alterino le sistemazioni di antica formazione e l'unitarietà dell'area a corredo. Le recinzioni lungo la viabilità dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali come muri in pietra a faccia vista, in laterizio o muratura intonacata, con eventuale soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice; lungo i lati interni del lotto di pertinenza sono ammesse anche recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali sempreverdi.

Sistemazioni esterne.

Nelle aree esterne pertinenziali degli edifici, si prescrive la tutela di tutte le opere di valore storico, architettonico e testimoniale. Gli interventi di sistemazione esterna dovranno essere congruenti con le caratteristiche del fabbricato. Non dovrà essere alterata l'unitarietà delle aree libere qualora sia elemento di caratterizzazione del complesso edilizio.

Nella realizzazione delle sistemazioni esterne devono essere mantenuti o ripristinati con forme, materiali e specie vegetali tradizionali gli elementi di arredo esistenti. Devono essere mantenuti gli assetti originari dei giardini presenti o ripristinati secondo l'impianto originario documentato. Deve essere garantito il mantenimento delle aie lastricate, prevedendo ove necessario il ripristino delle parti mancanti attraverso la posa di identico materiale. Nuove pavimentazioni e sistemazioni esterne

sono ammesse secondo forme, dimensioni e impiego di materiali di tipo tradizionale a condizione che non alterino l'assetto originario. Si deve inoltre:

- rimuovere tutte le strutture incongrue
- garantire la massima permeabilità del suolo

L'inserimento di pertinenze non comportanti elementi volumetrici quali piscine interrato di forma rettangolare, pergolati, ecc. è ammesso nelle aree che non presentano sistemazioni a giardino di interesse storico, purché si inseriscano nel contesto ambientale.

Per ciascuna unità abitativa che abbia un'area di pertinenza che si prolunga in zone agricole, di interesse tipologico o di saturazione residenziale è ammessa la realizzazione di una autorimessa da ubicare al di fuori della zona A ma all'interno del lotto di pertinenza. L'intervento è ammissibile per una superficie utile non superiore a mq. 20 e altezza in gronda non maggiore di ml. 2,20, realizzato con materiali tradizionali e caratteri tipici dei luoghi, a condizione che non siano presenti altri locali destinabili a tale uso.

Manufatti minori

I manufatti minori di arredo come marginette, cappelline, edicole, ecc. dovranno essere salvaguardati e restaurati con materiali e tecniche originali.

Art. 15

Edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico

Sono quegli edifici che costituiscono emergenze storiche e architettoniche, individuati con apposita campitura sulla cartografia del R.U. Detti edifici sono assimilati a quelli che ricadono in zona A del D.M.1444/68.

Sono ammesse le destinazioni d'uso della relativa zona in cui ricadono a condizione che risultino compatibili con le caratteristiche architettoniche, decorative, strutturali, distributive e tipologiche degli immobili.

I progetti dovranno essere basati su una documentazione storica e architettonica che consenta la "lettura" dell'edificio, del complesso edilizio e delle aree di pertinenza per evidenziarne la struttura originaria, le trasformazioni e gli interventi di recupero. In tal senso dovrà essere predisposta apposita documentazione grafica e fotografica esterna ed interna delle parti oggetto di intervento allegando altresì la documentazione storica quale ricerche di archivio, vecchio catasto, ecc.

Gli interventi dovranno essere preventivamente esaminati dagli esperti della commissione per il paesaggio.

Per i suddetti immobili sono ammessi i seguenti tipi di intervento con le modalità indicate.

Per gli immobili e complessi edilizi con vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle caratteristiche originarie degli immobili
- Restauro e risanamento conservativo

Per gli altri immobili e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti anche la riorganizzazione funzionale con modifiche agli elementi verticali non strutturali. Possono essere consentiti frazionamenti per l'ottenimento di unità immobiliari di superficie utile non inferiore a 40 mq., fermi restando i caratteri architettonici, strutturali e decorativi degli edifici.

Gli interventi anche in presenza di riorganizzazione interna dovranno rispettare la tipologia dell'immobile e la logica distributiva originaria, in particolare non è consentito:

- di elevare pareti divisorie che si attestino sui vani finestra o comunque su aperture dei prospetti;
- la variazione di pareti divisorie che presentano elementi decorativi
- il tamponamento anche parziale di finestre o di altre aperture esterne a meno che non si tratti di ripristino di condizioni originarie dell'immobile;
- l'apertura di finestre esterne a meno che non si tratti di ripristino di condizioni originarie dell'immobile.

PRESCRIZIONI SULLE MODALITA' DI INTERVENTO

Coperture

Le coperture dovranno essere restaurate e ripristinate con materiali e tecniche originarie relative all'impianto dell'edificio e senza che ne venga modificata la forma geometrica e l'inclinazione.

Il manto di copertura dovrà essere conservato o ripristinato con coppi ed embrici tradizionali oppure con marsigliesi qualora quest'ultime fossero previste nell'impianto originario.

In particolare saranno da conservare le orditure lignee con relativi assiti o scempiati; qualora occorra sostituire alcuni elementi strutturali si dovranno usare gli stessi materiali e metodi di lavorazione, salvo i casi nei quali il deterioramento o l'insufficienza strutturale delle orditure richiedano interventi che comportino anche l'uso di materiali coadiuvanti come l'acciaio ed il cemento armato.

I materiali di nuova concezione non dovranno risultare visibili dall'esterno

Comignoli e canne fumarie

I comignoli dovranno essere conservati, ripristinati o realizzati secondo forme e materiali tradizionali; i condotti di aerazione forzata e gli sfiati potranno essere realizzati in cotto oppure in rame.

Non è ammessa la realizzazione di canne fumarie esterne se non congrue con la tipologia del fabbricato e di comignoli a vista in cemento e materiali simili.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i pluviali "a vista" dovranno riprendere la forma originaria o in mancanza essere realizzati rispettivamente a sezione semicircolare e circolare; non è ammesso l'uso di elementi in plastica o in fibrocemento.

Gronde e cornicioni

Le gronde, i cornicioni e gli altri elementi di sottogronda dovranno essere conservati restaurati, così come i doccioni in pietra e in cotto.

La sostituzione degli elementi deteriorati dovrà essere attuata con materiali, tecniche uguali a quelle originali.

Qualora sia necessario sostituire le strutture della copertura si procederà a smontare gli elementi di gronda e di sottogronda e quindi a rimetterli in opera secondo le modalità originarie provvedendo, ove occorra, anche a restituire eventuali profili o parti di intonaco; in questa eventualità sarà necessario allegare alla pratica un rilievo in scala adeguata ed una documentazione fotografica.

Nelle gronde lignee, per la realizzazione dello scempiato, non sarà ammesso l'uso di tavole ma esclusivamente quello del legno o di mezzane in cotto.

Strutture verticali

Il consolidamento delle strutture murarie verticali dovrà essere realizzato attraverso tecniche e materiali che non alternino le caratteristiche tipologiche, formali e decorative dell'edificio.

Le opere di demolizione e di ricostruzione parziale dovranno essere descritte allegando una adeguata documentazione fotografica e un rilievo per la definizione dei dettagli costruttivi ed una perizia statica del tecnico progettista riguardante la necessità della demolizione e la descrizione delle metodologie impiegate nella ricostruzione.

Qualora le opere di consolidamento comportino l'uso di strutture in cemento armato e di materiali di moderna concezione, questi non dovranno essere visibili sia dall'interno che dall'esterno.

Nuove pareti che si rendesse necessario realizzare non potranno attestarsi su volte, capitelli decorazioni in rilievo o tinteggiate o su pavimenti di pregio. In tali casi dovranno essere realizzati elementi con strutture leggere quali legno, vetro ecc.

Scale

Le scale, sia esterne che interne, dovranno essere restaurate mediante interventi che non alterino in alcun modo le loro caratteristiche tipologiche e formali.

In particolare gli interventi che interessano scale di tipo monumentale non potranno comportare alcuna alterazione alle loro caratteristiche originarie e l'eventuale sostituzione di parti deteriorate dovrà attuarsi attraverso l'uso di materiali identici e la loro stessa lavorazione, con particolare riferimento ai singoli elementi strutturali e di finitura, come scalini, corrimani, balaustre etc.

Non sarà ammesso il diverso posizionamento della scala, a meno che non si tratti di superfetazione distributiva e la realizzazione di nuove scale sarà consentita solo per esigenze di utilizzo e in posizione congrua alla tipologia dell'impianto.

Infissi

Gli infissi originali dovranno essere mantenuti, restaurati o ripristinati; l'eventuale sostituzione degli elementi deteriorati sarà realizzata secondo tecniche, materiali e forme identiche a quelle originarie.

Le finestre dovranno avere il telaio fisso, quello mobile, nonché i dispositivi di oscuramento interni ed esterni in legno naturale o tinteggiato con vernici coprenti nei colori tradizionali.

Non è consentito l'uso di serrande avvolgibili, di veneziane esterne oppure di altri dispositivi di oscuramento esterno diversi dalle persiane in legno, stuoini e pannelli in legno di tipo tradizionale privi di decorazioni in ferro battuto; questi ultimi limitatamente ai vani finestra che anticamente li prevedevano.

L'uso di infissi in acciaio brunito è consentito solo per particolari aperture di dimensioni non riconducibili a quelle tipiche di finestra spesso presenti in edifici di tipo specialistico.

Le porte esterne dovranno essere di tipo tradizionale, non è consentito l'uso di infissi in alluminio e in plastica.

Solai

I solai in legno o a volta dovranno essere conservati, restaurati ed eventualmente ripristinati con gli stessi materiali e le stesse caratteristiche strutturali e formali.

Si dovranno inoltre conservare e restaurare le sagomature, i soffitti a cassettoni e comunque tutte le decorazioni presenti nelle orditure lignee e le decorazioni pittoriche presenti sulle controsoffittature.

Qualora siano presenti controsoffittature in materiali incongruenti con le caratteristiche del tipo edilizio, come ad esempio faesite, polistirolo etc., questi ultimi dovranno essere rimossi al fine di restituire l'orditura lignea originaria.

Dovranno essere recuperati i pavimenti interni originari ed eventuali nuove pavimentazioni dovranno essere di tipo tradizionale.

Elementi decorativi e di finitura

Gli elementi decorativi e di finitura degli edifici dovranno essere restaurati e ripristinati, ad eccezione di quelli che derivano da sovrapposizione superfetativa.

Gli elementi decorativi in pietra come le riquadrature di porte e di finestre, le cornici, i capitelli, i marcapiani, i marcadavanzali etc., dovranno essere conservati e non potranno essere sostituiti con materiali diversi.

In caso di deterioramento per polverizzazione o per sfaldamento dei materiali lapidei dovranno essere adottate opportune tecniche di restauro al fine di arrestarne il degrado.

Qualora si renda necessaria la sostituzione di questi elementi di finitura, dovranno essere usati gli stessi materiali secondo il metodo tradizionale; in questo caso alla domanda di attestazione di conformità o di permesso di costruire andrà allegato il rilievo degli elementi in scala adeguata ed una documentazione fotografica.

Non è consentita la tinteggiatura degli elementi in pietra o in cotto.

Gli stipiti ed i davanzali dovranno mantenere le caratteristiche originarie; non è ammesso l'uso di marmi o di travertino.

Le ringhiere delle scale e dei balconi e le inferriate delle finestre dovranno mantenere forme e caratteristiche originarie e non potranno in nessun caso essere sostituite con elementi e materiali diversi.

Intonaci

Gli intonaci andranno realizzati attraverso l'uso di tecniche e materiali tradizionali che, salvo diverse disposizioni da definire nel caso di particolari tipi edilizi, saranno a base di grassello di calce.

Le decorazioni pittoriche originarie dovranno essere conservate, restaurate o ripristinate.

Gli intonaci a bugnato e gli altri elementi e decorazioni in intonaco come cornici, marcapiani, marcadavanzali, zoccolature etc. andranno restaurati e ripristinati salvo il caso in cui costituiscano oggetto di superfetazione.

E' assolutamente vietato l'uso di intonaci di moderna concezione come ad esempio quelli a base di materie plastiche e simili.

L'inserimento di nuovi impianti (idrico, elettrico di riscaldamento ecc) non dovrà in alcun modo alterare le decorazioni, tinteggiature, pavimentazioni originarie, volte ed altri elementi di pregio interni ed esterni.

A tal fine dovranno essere documentate in modo adeguato le modalità di intervento.

Tinteggiature

Le coloriture saranno realizzate secondo il criterio delle componenti cromatiche proprie dell'edilizia antica recuperando prioritariamente quelle originarie del fabbricato.

Dovranno essere conservate o previste le tinteggiature bicrome o le decorazioni geometriche a più colori o altri tipi di decorazioni pittoriche qualora queste siano state già previste nell'impianto originario o facciano parte di antiche ristrutturazioni.

Non è ammesso l'uso di tinteggiature sintetiche, idrorepellenti, al quarzo e simili.

Sistemazioni Esterne

Le sistemazioni esterne dovranno essere effettuate secondo le modalità delle zone omogenee del Regolamento Urbanistico in cui ricade il fabbricato.

Art. 16

Edifici di valore storico-architettonico

Sono gli edifici costituiti da case padronali e signorili, da edifici in stile Liberty o di pregio fine 800 e primo 900, da corti e insediamenti agricoli significativi, per i quali si prevede il mantenimento e la tutela delle loro caratteristiche storico-architettoniche. Detti edifici ricadono in aree assimilate alle Zone A del D.M.1444/68.

Per gli interventi sugli immobili è obbligatoria la presentazione di un'adeguata documentazione grafica e fotografica delle caratteristiche architettoniche e decorative interne ed esterne, e di apposita relazione storica corredata da copia di documenti storici ove reperibili.

Per gli edifici campiti in rosso nelle tavole grafiche del R.U. sono consentiti gli interventi di cui all'art. 15.

Per gli altri edifici sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle caratteristiche originarie degli immobili
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia limitata ai seguenti interventi:
 - riorganizzazione edilizia interna, anche con frazionamenti o accorpamenti per l'ottenimento di unità immobiliari della superficie utile non inferiore a 40 mq., che non comporti alterazione delle caratteristiche distributive, architettoniche, strutturali e decorative degli immobili relativamente agli elementi di interesse storico architettonico;
 - inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
 - superamento barriere architettoniche.

Per le volumetrie incongrue con le caratteristiche dell'immobile principale sono ammessi interventi di ristrutturazione ed eventualmente demolizione e ricostruzione con conservazione del volume esistente e mediante impiego di materiali e tecniche tradizionali.

La destinazione ammessa è prevalentemente residenziale, ma sono consentite anche attività agrituristiche e di servizio di cui all'art. 5 punti 1-2-4-6 con esclusione dei campeggi e ed area di sosta caravan, purché gli interventi non comportino

alterazione dell'assetto distributivo interno relativamente agli elementi strutturali e di valore storico architettonico, vengano fatte coincidere con parti organiche dell'immobile e siano fatti salvi i valori architettonici e decorativi di pregio per i quali è obbligatoria un'adeguata documentazione.

Per la tipologia dell'intervento, la sistemazione delle aree esterne e l'impiego dei materiali si fa riferimento a quanto indicato all'art. 14.

Per ciascuna unità abitativa che abbia un'area di pertinenza che si prolunga in zone agricole, di interesse tipologico o di saturazione residenziale è ammessa la realizzazione di una autorimessa da ubicare al di fuori della zona A ma all'interno del lotto di pertinenza. L'intervento è ammissibile per una superficie utile non superiore a mq. 20 e altezza in gronda non maggiore di ml. 2,20, realizzato con materiali tradizionali e caratteri tipici dei luoghi, a condizione che non siano presenti altri locali destinabili a tale uso.

Art. 17

Aree di pertinenza delle ville storiche

Sono quelle aree strettamente correlate alle ville storiche in cui è possibile identificare il sistema villa-podere e sono assimilabili alle Zone A del D.M. 1444/68

In esse sono ammesse tutte le attività agricole da realizzarsi a cielo aperto e che rispettino il Codice di Buona Pratica Agricola (D.M.19/4/1999) ovvero agricoltura biologica o agricoltura integrata, vigneti e oliveti comunque condotti, frutteti e orti.

In tali aree non è permessa la realizzazione di serre a carattere permanente, o pluriennale.

Non è ammesso nessun intervento edificatorio diverso da quelli previsti nel presente articolo.

E' ammessa la destinazione d'uso dei fabbricati per residenza e per servizio di cui all'art. 5 punti 1-2-6 con esclusione dei campeggi e ed area di sosta caravan, per attività agrituristiche, a condizione che gli interventi non comportino alterazione dell'assetto distributivo, relativo agli elementi strutturali e tipologici di valore storico architettonico vengano fatte coincidere con parti organiche dell'immobile e siano fatti salvi i valori architettonici e decorativi.

Per gli edifici campiti in rosso nelle tavole grafiche del R.U. sono consentiti gli interventi di cui all'art. 15; per gli altri edifici sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 16.

Le aree di pertinenza di rilevante interesse storico (giardini, parchi, ecc) devono essere recuperate con materiali e secondo le caratteristiche originarie e comunque storicizzate. Nelle altre aree sono consentite sistemazioni che nella salvaguardia dell'assetto complessivo possono prevedere pertinenze non volumetriche quali viali, giardini, piscine interrato di forma regolare, volumetrie interrato, recinzioni semplici contornate da siepi. Dovranno essere salvaguardati gli elementi caratterizzanti il paesaggio rurale.

Art. 18

Aree archeologiche

In cartografia sono riportate le principali aree previste dal Piano Strutturale che possono essere di rilevanza sotto il profilo archeologico.

In dette aree valgono le discipline di zona indicate nella cartografia e gli interventi devono essere preceduti dalla valutazione sulla possibilità di rinvenimento di reperti archeologici. In presenza di tali rinvenimenti i lavori devono essere sospesi e si devono richiedere i pareri degli enti competenti.

Potranno essere realizzate strutture a tutela dei beni archeologici o che ne consentano una migliore valorizzazione previa apposita autorizzazione degli Enti preposti.

Art. 19

Edifici di interesse tipologico

Sono gli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario.

Detti edifici con le aree di pertinenza ricadono in aree assimilate alle zone A di cui al D.M. 1444/68.

All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie o manufatti di recente realizzazione, nel caso si tratti di manufatti isolati non si applicano le "prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali" di cui al presente articolo ad eccezione delle voci: Tettoie, Forni, Pergolati, Recinzioni e Sistemazioni esterne.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle residenziali, agrituristiche e di servizi di cui all'art. 5 punti 1-2-3-4, a condizione che siano compatibili con la residenza.

Per gli immobili esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

Per le abitazioni esistenti o autorizzate al 01.06.2004, è consentito nell'ambito della conservazione delle caratteristiche dell'edificio la ristrutturazione anche tramite l'adeguamento delle altezze dei vari piani, incluso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili, la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato risulti parte morfologica significativa del tipo edilizio ed elemento caratterizzante la configurazione architettonica dei prospetti quali altane, continuità della linea di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano.

Per le suddette abitazioni (esistenti o autorizzate all'entrata in vigore del R. U.), è consentito altresì l'ampliamento della superficie abitabile fino al raggiungimento di una superficie utile di mq. 130 o in alternativa un ampliamento una tantum di mc. 90.

L'ampliamento può essere realizzato attraverso la sopraelevazione fino ad un massimo di tre piani fuori terra o aumento della superficie coperta che può di norma interessare soltanto il fronte posteriore o quello laterale con esclusione di quello

principale e comunque senza compromettere l'unitarietà degli affacci sugli spazi comuni negli insediamenti "a corte".

Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente, gli ampliamenti devono riprodurre le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali.

Gli ampliamenti delle unità abitative non si possono effettuare su unità derivate da frazionamenti realizzati o autorizzati dopo il 01.06.2004.

Per le unità abitative esistenti alla data suddetta prive di volumetrie accessorie è consentita la realizzazione delle stesse fino ad un massimo di mc. 50 ciascuna o l'adeguamento delle volumetrie esistenti fino al raggiungimento di tale limite massimo. Gli interventi sopraccitati dovranno essere realizzati prevedendo caratteristiche e materiali di tipo tradizionale.

Possono essere consentiti frazionamenti degli immobili ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative di superficie utile non inferiore a 40 mq..

E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi e dovrà ricalcare almeno parzialmente l'area originariamente coperta.

IMMOBILI ORIGINARIAMENTE AD USO AGRICOLO

Per le unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate in muratura, esistenti al 01.06.2004 è consentita la ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale a condizione che la superficie lorda in un unico corpo di fabbrica sia superiore a mq. 40 e la volumetria sia maggiore di mc. 130.

Contestualmente a tale intervento è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della superficie utile di mq 100. Per gli immobili che alla data sopra citata avevano una volumetria superiore o uguale a mc 200 è consentito il cambio di destinazione e l'ampliamento ad uso residenziale fino a mq 130 utili.

Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente gli ampliamenti devono riprodurre in generale le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali.

E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi e dovrà ricalcare almeno parzialmente l'area originariamente coperta.

La ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale con realizzazione di più unità abitative è consentita nell'ambito della volumetria esistente purché ciascuna di esse non sia inferiore a mq. 40 di superficie utile.

ALTRE VOLUMETRIE

E' consentita la ristrutturazione a parità di volume di altre volumetrie esistenti, purché non autorizzate come pertinenze; qualora tali volumetrie siano incongrue ne è consentita la demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza.

Il cambio di destinazione d'uso per le destinazioni ammesse dal presente articolo è consentito, senza ampliamento, per le volumetrie che al 01.06.2004 avevano una superficie lorda non inferiore a mq. 40 e un volume non inferiore a mc. 130 in un unico corpo di fabbrica.

PRESCRIZIONI E NORME TECNICHE SULL'USO DEI MATERIALI

Coperture

Gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche degli edifici esistenti; in particolare dovrà essere previsto il mantenimento delle coperture a falda inclinata.

Per il manto di copertura è prescritto l'uso di elementi in cotto nelle forme tradizionali e/o comunque congruenti con i caratteri degli edifici.

Nel caso del rifacimento del tetto o di sopraelevazione ed adeguamento l'inclinazione delle falde non può superare il 30 %, salvo sia preesistente.

I materiali di recente concezione non devono risultare visibili dall'esterno.

E' consentita la realizzazione di lucernari o abbaini limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aeroilluminazione dei locali; è comunque ammessa la realizzazione di un lucernario per l'accesso al tetto.

E' prescritto il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto, pietra o altri materiali originali di pregio costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni.

La loro eventuale sostituzione, deve realizzarsi secondo materiali e tecniche con caratteristiche di quelli originari.

Le gronde che non presentano elementi di pregio potranno essere sostituite purché con materiali e caratteristiche di tipo tradizionale. Tale modalità di intervento dovrà essere applicata anche per le gronde relative a sopraelevazioni ampliamenti o nuovi interventi.

Nelle gronde a struttura lignea non è ammesso, per la realizzazione dello scempiato, l'uso di tavole in laterizio forato ma esclusivamente del legno o di "mezzane" in cotto.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i pluviali "a vista" dovranno riprendere la forma originaria o in mancanza essere realizzati a sezione rispettivamente semicircolare e circolare; non è ammesso l'uso di elementi in plastica o in fibrocemento.

Scale esterne

E' prescritto il mantenimento delle scale esterne appartenenti all'impianto originario; in tali casi è espressamente prevista la deroga alla L. 13/89.

Eventuali nuove scale esterne in aderenza ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti secondari fino al 1° piano e con caratteristiche e materiali di tipo tradizionale.

Eventuali dislivelli tra il piano esterno e l'accesso alle unità abitative dovranno essere superati con semplici gradini.

Terrazzi

Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzi, a sbalzo, su pilastri o a vasca nelle falde del tetto

Aperture esterne

Non sarà consentita la modifica delle aperture quando queste presentino decorazioni o riquadrature in pietra tipiche dell'impianto.

Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire adeguate condizioni di aereazione ed illuminazione, queste si dovranno realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto e con riferimento alla logica degli allineamenti.

Aperture del tipo porta-finestra con semplice ringhiera possono essere consentiti solo in casi particolari per soddisfare esigenze di aeroilluminazione.

E' ammessa la realizzazione di grate di fattura tradizionale per le aperture.

E' consentita la realizzazione di aperture ad arco a condizione che riprendano quelle originarie o siano comunque congrue con le caratteristiche dell'immobile da documentare in modo adeguato.

Infissi e dispositivi di oscuramento

La sostituzione e la realizzazione di nuovi infissi deve essere eseguita con materiali e forme tradizionali (legno), l'uso di infissi di diversa concezione è consentito solo per le aperture di dimensioni non riconducibili a quelle tipiche di porta o di finestra o per l'eventuale chiusura interna di aperture schermate da "mandolate" nel caso in cui sia consentito il cambio di destinazione degli annessi agricoli.

E' consentito l'utilizzo di infissi in alluminio o p.v.c. a condizione che abbiano colori e caratteristiche simili a quelli tradizionali in legno.

Non è consentito l'uso di serrande avvolgibili o di altri dispositivi di oscuramento diversi dalle persiane, stuoini e scuroli interni di tipo tradizionale, realizzati in legno a vista se di specie tipiche della zona o tinteggiato, o in alluminio o p.v.c. come al comma precedente e privi di decorazioni in ferro battuto.

Elementi decorativi

Gli elementi decorativi originari degli edifici, di qualunque tipo e materiale, devono essere restaurati o, se necessario, sostituiti con materiali e forme identiche.

Non è consentita la tinteggiatura degli elementi decorativi in pietra o in cotto.

Non è ammesso l'uso del marmo e del travertino ed altri materiali non locali nella rifinitura delle aperture.

Le inferriate delle finestre e le ringhiere delle scale e dei balconi devono essere conservate o, se necessario, sostituite con altre simili alle originali e congruenti con i caratteri degli edifici.

Intonaci e tinteggiature

Gli intonaci e le tinteggiature saranno realizzate con materiali e tecniche tradizionali.

Devono essere conservate ed eventualmente restaurate le decorazioni pittoriche, gli intonaci a bugnato e gli altri elementi decorativi di impianto realizzati in intonaco o altri materiali.

I paramenti murari originariamente a vista dovranno essere mantenuti.

Tettoie

E' consentita la realizzazione di tettoie sovrastanti le porte di ingresso della unità edilizia delle dimensioni in larghezza della apertura della porta aumentata ai lati di ml 0,50 per parte e profondità non superiore a ml.1,20 e struttura a semplice disegno (ferro pieno e vetro, legno ecc.)

Tali tettoie non sono consentite sopra aperture e portali riquadrati in pietra.

Forni

E' consentita la realizzazione di forni pertinenziali nelle aree a corredo dei fabbricati ad uso abitativo ad eccezione di quelle antistanti il fronte principale. L'altezza max in gronda dovrà essere di ml. 2,20 e potrà essere realizzata una tettoia di protezione antistante di max mq. 2,00.

Tali opere dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali.

Pergolati

Dovranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale, quali legno o ferro, eventualmente con montanti in muratura; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o simile e di colorazione scura, dovranno essere piani o inclinati in caso di presenza di aperture sulla muratura di appoggio. La superficie complessiva se maggiore di mq. 20 non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio

Canne fumarie e camini

Nuove canne fumarie dovranno essere inserite in modo da non essere visibili dall'esterno; potranno essere realizzate all'esterno solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni con tubazioni in rame o in muratura tradizionale.

I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale.

Ascensori

All'esterno dei fabbricati è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme solo per soddisfare esigenze di portatori di handicap qualora sia dimostrata l'impossibilità o la difficoltà dell'inserimento all'interno.

Tali vani dovranno essere realizzati:

- a) con strutture in muratura e copertura che riprendono le caratteristiche del fabbricato esistente.
- b) con elementi a vista in vetro e struttura in acciaio/cemento armato

Mandolate

Gli interventi di ristrutturazione degli immobili originariamente agricoli dovranno prevedere, di norma, il mantenimento delle mandolate.

Potranno essere realizzate aperture nelle mandolate nella misura strettamente necessaria per soddisfare le norme igienico-sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originario.

Solo qualora il progetto preveda interventi di ampliamento, modifiche volumetriche o ristrutturazioni con modifiche della destinazione tali da rendere non significativo il mantenimento di mandolate potrà essere proposta la loro sostituzione.

Le superfici finestrate apribili ed illuminanti realizzate all'interno delle mandolate potranno essere valutate al fine di soddisfare i requisiti igienico-sanitari nella misura concretamente utilizzabile per tale finalità.

Recinzioni

Le recinzioni non potranno comportare il frazionamento delle aree poste sul fronte principale dei fabbricati inseriti nelle corti.

Le recinzioni in prossimità degli accessi principali e/o lungo la viabilità dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali come muri in pietra a faccia vista, in laterizio o muratura intonacata, con eventuale soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice; lungo i lati interni del lotto di pertinenza sono ammesse anche recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali sempreverdi.

Sistemazioni esterne

I muri di contenimento dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali quali pietra a vista, murature intonacate

Le sistemazioni esterne dovranno essere congruenti con quelle del fabbricato o con quelle tipiche della zona. Dovranno essere recuperate tutte le sistemazioni originarie restaurandole o ripristinandole con i materiali come quelli esistenti quali pavimentazioni in cotto, pietra ecc.

La sistemazione delle aree antistanti i fronti, su tutti i lati, delle corti e degli altri immobili dovrà essere realizzata con materiali tradizionali quali cotto, pietra, ecc. ed il fronte principale nelle corti non potrà essere interessato da strutture, pergolati, ecc. Le altre aree potranno essere sistemate anche con semplice inghiaiatore o con pavimentazioni seppur di moderna concezione ma con formati e colori che si integrino con l'ambiente e i materiali tradizionali.

Le viabilità di accesso e le sistemazioni esterne dovranno prevedere un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane e non dovranno comportare modifica alla unitarietà degli spazi comuni o privati antistanti i fronti principali anche per quanto riguarda le quote altimetriche.

Le piscine dovranno essere di forma regolare con bordo e marciapiede aventi complessivamente una larghezza massima di cm. 100, realizzati in materiali tradizionali.

Dovranno inoltre essere recuperati e salvaguardati gli arredi esterni originari.

Arredo Urbano

Tutti gli interventi relativi all'arredo urbano e da realizzarsi da parte dei privati come insegne, targhe, illuminazione, tende ecc. dovranno essere compatibili con le caratteristiche dell'ambiente.

Manufatti minori

Dovranno essere restaurati e recuperati i manufatti minori quali le marginette, edicole, ecc.

CAPO II

Ambiti edificati di recente formazione

Art. 20

Aree a prevalente destinazione residenziale

Sono quelle zone urbane consolidate, di recente formazione, per le quali si prevedono ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni al fine di integrare e ricucire la maglia urbana e di migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi, sono assimilate alle zone B del D.M.1444/68.

All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie.

La destinazione ammessa è quella residenziale ma sono consentite, per gli edifici esistenti, anche attività destinate a servizi di cui all'art. 5 punti 1-2-3-4, che non siano incompatibili con la destinazione residenziale.

Tali zone sono suddivise in:

- *Aree residenziali di saturazione.*
- *Aree residenziali di completamento*

Residenziali di saturazione

Sono consentiti, con intervento edilizio diretto, le opere di ristrutturazione e di ampliamento delle unità abitative esistenti e tutti gli interventi previsti all'art. 11 con le modalità e le limitazioni di seguito indicate. Per le abitazioni esistenti o autorizzate prima del 01.06.2004 è consentito l'ampliamento di ogni singola unità fino al raggiungimento della superficie utile di mq.150 o in alternativa l'ampliamento di mc 90 una tantum.

In alternativa agli ampliamenti sopra indicati potrà essere realizzata la sopraelevazione dell'abitazione fino al raggiungimento di una altezza massima di ml 7,50.

E' consentito il tamponamento dei porticati dei fabbricati ad uso abitativo, esistenti alla data sopra citata.

Per le unità abitative esistenti al 01.06.2004 che ne sono sprovviste è ammessa la realizzazione delle pertinenze così come previste dal R. E. Tali strutture dovranno essere ubicate nel lotto di pertinenza e a condizione che l'intervento rispetti le caratteristiche ambientali del luogo e le caratteristiche di eventuali edifici di valore storico architettonico presenti nell'intorno.

Possono essere realizzate strutture di pertinenza delle abitazioni, in legno o materiali simili, senza strutture di fondazione, purché non incongrue con il contesto edificato, di altezza massima in gronda di ml. 2,20 e superficie coperta massima di mq. 6; queste non costituiscono volume e non sono soggette alle distanze tra fabbricati, dai confini e dalle pareti finestrate.

E' consentita la demolizione e ricostruzione con l'eventuale accorpamento e spostamento nel lotto di pertinenza delle volumetrie esistenti, per una altezza massima di ml 7,50. Il mutamento di destinazione d'uso per le destinazioni ammesse nel presente articolo è consentito per gli edifici che al 01.06.2004 avevano una superficie lorda non inferiore a mq. 40 e volume maggiore di mc. 130 in un unico corpo di fabbrica e purché non autorizzati come pertinenze ai sensi del Regolamento Edilizio.

Le unità immobiliari possono avere una superficie utile abitabile inferiore a 45 mq se in grado di garantire n° 2 posti auto per ogni nuova unità. Le unità immobiliari derivanti da frazionamento non possono essere ampliate.

Possono comunque essere consentiti accorpamenti delle unità immobiliari.

Per gli edifici esistenti o autorizzati al 01.06.2004 con destinazione di servizio è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento delle singole unità fino al 30% della superficie coperta; mentre per quelle inferiori a mq 150 è ammesso l'ampliamento fino al 50%.

Per gli edifici produttivi inseriti nel tessuto edificato, considerati incompatibili con i caratteri residenziali e per quelli con destinazione a servizio sono ammessi i seguenti interventi:

- con recupero di volumetria fino a mc 2.000 è consentito l'intervento edilizio diretto con cambio della destinazione conformemente al R.U.; in questi casi è consentito il recupero dell'intero volume esistente;
- con recupero di volumetria superiore a mc. 2.000 e fino a mc 6.000, l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con cambio della destinazione d'uso conformemente al R.U. e previsione degli standard urbanistici di cui al D.M.1444/68;
- per volumetrie recuperate superiori a mc 6.000 l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione degli standard di cui al D.M. 1444/68; in questo caso è consentito un recupero pari all'80% del volume esistente, la destinazione d'uso del 50% del volume ricostruito dovrà essere residenziale.

Per i suddetti interventi, in caso di demolizione e ricostruzione, le altezze massime dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non superiori a ml. 9,00.

Per gli edifici inseriti nel tessuto edificato che mantengono in essere l'attività produttiva, dovranno essere eliminati tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza. Sono ammessi interventi di ristrutturazione come definiti all'art.11, demolizione e ricostruzione con accorpamento delle volumetrie accessorie e per miglioramenti igienico-funzionali dell'azienda.

- Distanze: 5 ml dai confini
10 ml dai fabbricati o in aderenza
5 ml. dalle strade pubbliche o in allineamento con i fabbricati esistenti

Per le sopraelevazioni di edifici esistenti, realizzate in asse con il muro sottostante, valgono le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dal Codice Civile.

In ogni caso devono rispettarsi le distanze tra pareti finestrate come prescritte dal D/M 1444/68

Residenziali di completamento

Sono le aree libere, di limitate dimensioni, presenti nel tessuto edificato che risultano necessarie al fine di integrare e ricucire la maglia urbana e nel cui intorno esistono già opere di urbanizzazione. Vi sono consentiti interventi di nuova edificazione e in determinati casi mediante una specifica delimitazione viene indicato l'Ambito Normativo all'interno del quale sono stabiliti il numero massimo di alloggi realizzabili e gli spazi pubblici, generalmente parcheggi, posti a carico dei proprietari dei lotti. Gli spazi pubblici compresi nell'Ambito Normativo concorrono al soddisfacimento degli standards urbanistici.

Le aree destinate a spazi pubblici, situati nell'Ambito Normativo, hanno valore

prescrittivo solo per la estensione della superficie che comunque non potrà superare il 25% di quella edificabile; hanno valore indicativo per la forma e l'ubicazione che dovranno essere precisate in sede di predisposizione dei Progetti Unitari.

I parcheggi di uso pubblico di norma dovranno avere una profondità di ml. 15 e un posizionamento che consenta la migliore fruibilità pubblica; essi dovranno garantire obbligatoriamente :

- la realizzazione di un adeguato marciapiede provvisto di alberatura atta a ridurre l'impatto visivo delle auto in sosta;
- il contenimento degli accessi sulla viabilità comunale;
- la realizzazione di viabilità di accesso funzionale ai lotti edificabili;

Coerentemente con il Piano Strutturale sulla cartografia del R.U. è individuato, per ciascun lotto libero, il numero di alloggi realizzabile; a ciascuna unità individuata corrisponde una volumetria massima calcolata al netto di muri o tamponamenti perimetrali pari a:

- mc. 400 per tipologie in linea,
- mc. 500 per tipologie a schiera,
- mc. 600 per tipologie mono e bifamiliari.

Per ciascuna unità abitativa è ammessa, in aggiunta alla suddetta volumetria, la possibilità di realizzare le pertinenze così come definite nel Regolamento Edilizio.

Tale potenzialità edificatoria massima è attribuita in misura proporzionale alla proprietà delle aree comprese nell'Ambito Normativo.

Nelle aree non comprese in Ambiti Normativi sottoposti a Progetto Unitario, che prevedono l'edificazione di un unico alloggio, il proprietario di almeno l'80% della superficie totale del lotto può edificarlo autonomamente con una volumetria massima proporzionale alla percentuale di superficie in proprietà calcolata sulla volumetria sopra indicata per edifici monofamiliari. Analogamente, nelle aree che prevedono l'edificazione di due alloggi è possibile realizzare il proprio alloggio se si ha in proprietà una porzione di area che rappresenti non meno del 40% dell'intero lotto edificabile. L'eventuale potenzialità edificatoria residua potrà essere utilizzata, oltre che per successivi ampliamenti delle unità residenziali presenti nel lotto, per la realizzazione di volumetrie pertinenziali alle limitrofe abitazioni.

- Rc: 30 %
- H max ml 7,50
- Distanza dai confini 5,00 ml
- Distanza dai fabbricati 10,00 ml

Nelle aree Residenziali di Completamento l'Amministrazione Comunale potrà individuare i lotti da destinare all'edilizia residenziale pubblica e agevolata-convenzionata; in questo caso l'intervento è sempre assoggettato alla formazione di un preventivo Piano di Attuazione (P.E.E.P.).

Art. 21

Aree a prevalente destinazione produttiva

Sono le parti di territorio edificate o parzialmente edificate destinate agli insediamenti produttivi e sono assimilate alle zone D del D.M.1444/1968.

In queste zone sono ammessi edifici per attività artigianali, industriali, per magazzini e quant'altro connesso e di servizio alle attività produttive.

La superficie da destinare a spazi pubblici, verde pubblico, parcheggi e attività collettive non deve essere inferiore al 10% della superficie totale dell'area edificabile per gli interventi nelle aree di completamento; nel caso di ampliamenti in quelle di saturazione tale verifica va effettuata per gli ampliamenti superiori a mq. 1.000 di superficie coperta con riferimento all'area asservita alla nuova edificazione.

Gli spazi pubblici individuati a margine delle aree edificabili all'interno dell'Ambito Normativo concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Inoltre, al fine di mitigare gli effetti di impatto ambientale dovuti all'alterazione del paesaggio e al possibile inquinamento da rumori e da esalazioni, gli spazi da destinare a verde dovranno prevedere fasce alberate perimetrali costituite da specie autoctone di alto fusto, di adeguata profondità e possibilmente di forma non geometrica. Sarà altresì consentito il modellamento del terreno di pertinenza per la formazione di terrapieni con superfici a prato e sopra suolo arboreo e arbustivo.

Superficie minima da destinare a verde:

- A) per lotti di superficie edificabile minore di 1 ha: minimo 15%
- B) per lotti di superficie edificabile superiore ad 1 ha: minimo 10%

Superficie minima di permeabilità dei suoli:

- A) per lotti di superficie edificabile minore di 1 ha: minimo 25%
- B) per lotti di superficie edificabile superiore ad 1 ha: minimo 30%

Le superfici a verde e di permeabilità si intendono riferite alle aree asservite alle nuove edificazioni e agli ampliamenti. Nel caso di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia dell'intero immobile esistente, le suddette superfici dovranno essere commisurate all'intera area di pertinenza.

Tali zone, distinte sulla cartografia con apposita campitura, sono suddivise in:

Aree produttive di saturazione

Aree per i nuovi insediamenti produttivi di completamento

Produttive di saturazione

Sono le zone edificate diffuse sul territorio con prevalente destinazione produttiva. Per gli edifici esistenti al 01.06.2004 sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti per l'accorpamento all'edificio principale, di ampliamento, oltre alla realizzazione di pertinenze e volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.

E' ammesso il cambio di destinazione a servizi previa dotazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 per superfici coperte complessive superiori a mq 400.

Gli ampliamenti, fino ad un massimo del 30% della superficie coperta esistente, potranno essere assentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rc 60%
- H max ml 10 (con esclusione dei volumi tecnici, in questo caso l'altezza max. sarà di ml. 13)
- Distanza dai confini 5,00 ml
- Distanza di 10,00 ml. tra pareti finestrate come prescritto dal D.M.1444/68

Per particolari esigenze di lavorazione dei settori cartario e molitorio, o per la produzione di macchine del settore cartario, da motivare attraverso adeguata documentazione del ciclo produttivo, potranno essere consentite altezze superiori, fino ad un massimo di 15,00 ml

Gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza e quelli di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che deve contenere la valutazione degli effetti ambientali mediante la descrizione dello stato dei manufatti esistenti e di progetto in rapporto all'inquinamento acustico ed atmosferico, all'approvvigionamento idrico ed alla depurazione, alla mobilità ed all'approvvigionamento energetico e a tutte le altre condizioni di impatto ambientale, prevedere la sistemazione degli spazi esterni, anche con arredi vegetazionali, l'individuazione e l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza degli insediamenti e, se necessario, predisporre le necessarie opere di mitigazione degli effetti ambientali connessi con l'esercizio dell'attività.

Produttive di completamento

Sono le zone produttive di interesse locale già strutturate e quindi con dotazione di opere di urbanizzazione. Vi sono consentiti interventi di nuova edificazione e la capacità insediativa di tali zone concorre al dimensionamento del R.U.

Per gli interventi si applicano i seguenti parametri:

- Rc 50%
- H max ml 10 (con esclusione dei volumi tecnici, in questo caso l'altezza max. sarà di ml. 13)
- Distanza dai confini 5,00 ml
- Distanza dai fabbricati 10,00 ml

Per particolari esigenze di lavorazione dei settori cartario e molitorio, da motivare attraverso adeguata documentazione del ciclo produttivo, potranno essere consentite altezze superiori, fino ad un massimo di 15,00 ml

Per gli interventi di nuova costruzione è consentito l'intervento edilizio diretto mediante presentazione di un Progetto Unitario riferito all'intera area individuata sugli elaborati grafici del R.U..

Il progetto deve contenere le verifiche degli effetti ambientali attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve prevedere il disegno delle sistemazioni esterne e la descrizione dei materiali impiegati.

E' consentita la possibilità di realizzare un alloggio per il custode della superficie utile massima di mq 130 solo per complessi produttivi di superficie coperta uguale o maggiore a mq 5.000. Per tale intervento dovrà essere stipulato apposito atto d'obbligo registrato e trascritto che renda inscindibile tale unità immobiliare dal complesso produttivo corrispondente.

Piazzali per depositi e per autotrasportatori

Nel caso di aree attualmente utilizzate a piazzali per depositi di vario genere sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia dei manufatti preesistenti, con l'obiettivo, del riordino del lotto, dell'accorpamento e demolizione di manufatti non congrui, della cura degli spazi aperti e della mitigazione degli effetti ambientali degli interventi.

Sono inoltre ammessi interventi di nuova edificazione per completare le strutture esistenti con un rapporto di copertura (Rc) massimo del 25% e H. massima di ml 7.

Tali aree devono essere circondate da una fascia di alberi di alto fusto in duplice filare alternato in modo da formare, con l'aiuto di siepi, uno schermo visivo.

Aree per stoccaggio e riutilizzo materiali ferrosi ed inerti

All'interno delle aree per attività produttive di completamento possono essere localizzati piazzali per depositi e riutilizzo di materiali ferrosi ed inerti.

Al fine di mitigare gli effetti di impatto ambientale dovuti all'alterazione del paesaggio e al possibile inquinamento da rumori e da esalazioni, gli spazi da destinare a verde dovranno prevedere fasce alberate perimetrali costituite da specie autoctone di alto fusto, di adeguata profondità e possibilmente di forma non geometrica. Sarà altresì consentito il modellamento del terreno di pertinenza per la formazione di terrapieni con superfici a prato e soprasuolo arboreo e arbustivo.

Gli interventi devono comunque risultare conformi alle normative Regionali e Statali in materia di recupero dei rifiuti.

Centri di raccolta e rottamazione veicoli

All'interno delle aree per attività produttive di completamento possono essere localizzati centri di raccolta e rottamazione di veicoli fuori uso. Per tali interventi l'area deve essere perimetrata mediante la realizzazione di una fascia di alberi di alto fusto e/o arbusti, di specie autoctone, della profondità minima di 10 ml.

Le attività esistenti di cui ai due paragrafi precedenti che non presentano le fasce arborate dovranno, in sede del primo intervento, essere opportunamente mimetizzate mediante la realizzazione di una fascia come precedentemente indicato.

Art. 22

Aree a prevalente destinazione di servizio

Sono le parti di territorio per insediamenti di servizio assimilate alle zone D del D.M.1444/68.

La superficie da destinare a spazi pubblici, verde pubblico, parcheggi e attività collettive non deve essere inferiore al 10% della superficie totale dell'area edificabile per gli interventi nelle aree di completamento; nel caso di ampliamenti in quelle di saturazione tale verifica va effettuata per gli ampliamenti superiori a mq. 1.000 con riferimento all'area asservita alla nuova edificazione. Tale superficie non potrà comunque essere inferiore ai minimi previsti dal D.M. 1444/68.

Gli spazi pubblici individuati a margine delle aree edificabili dell'Ambito Normativo concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Tali zone sono suddivise in:
Aree di saturazione
Aree di completamento

Saturazione

Sono quelle zone diffuse sul territorio dotate di opere di urbanizzazione con prevalente destinazione a servizi di cui all'art. 5 punti 1-2-3-4. In tali zone è altresì ammesso il mantenimento delle attività produttive esistenti non incompatibili con il contesto territoriale e delle destinazioni a servizi di cui all'art. 5 punti 5 e 6. Per gli edifici esistenti al 01.06.2004 sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti, oltre alla realizzazione di pertinenze e volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.

Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nella resede.

Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti, anche mediante sopraelevazione fino all'altezza massima consentita; l'ampliamento della superficie coperta è consentito nella seguente misura:

- per la superficie inferiore a 200 mq. ampliamento massimo del 100%;
- per la superficie compresa tra 201 e 1.000 mq. ampliamento massimo del 50%;
- per la superficie eccedente i 1.000 mq. ampliamento massimo del 30%.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti potranno essere assentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rc 60%
- H max ml. 10,00
- Distanza dai confini 5,00 ml.
- Distanza di 10,00 ml tra pareti finestrate come prescritto dal D.M. 2/4/68 n° 1444.

E' consentita la possibilità di realizzare un alloggio per il custode della superficie massima di mq.130 utili solo per complessi di destinazione a servizi di superficie uguale o maggiore 5.000 mq. Coperti. Prima del rilascio del relativo permesso di costruire deve essere stipulato atto d'obbligo registrato e trascritto che vincoli l'unità abitativa al relativo complesso immobiliare.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che deve contenere la valutazione degli effetti ambientali mediante la descrizione dello stato attuale in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e alle misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, e la descrizione delle tecniche e materiali impiegati. Il progetto deve altresì prevedere l'individuazione e l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza degli insediamenti e, se necessario, predisporre le opere di mitigazione degli effetti ambientali connessi con l'esercizio dell'attività. Considerato il tipo di funzione, particolare cura dovrà essere data allo studio dei parcheggi e della mobilità.

Per gli edifici con destinazione a servizi o produttivi inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali è consentito il cambio di destinazione a fini abitativi, commerciali e direzionali nell'ambito di un intervento organico esteso a tutta l'area di proprietà nel rispetto dei seguenti limiti:

- fino a 1.500 mc. di volume recuperato con intervento edilizio diretto;
- fino a 2.500 mc. di volume recuperato con Piano Attuativo;
- oltre 2.500 mc. è possibile il recupero dell'80% della volumetria preesistente con Piano Attuativo; per volumetrie complessivamente recuperate maggiori di 2.500 mc. deve essere prevista la dotazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

Le unità residenziali possono avere una superficie utile abitabile inferiore a 45 mq. se in grado di garantire n° 2 posti auto per ogni nuova unità.

Per le unità immobiliari già esistenti ad uso abitativo sono ammessi gli interventi indicati nell'art. 20 "saturazione".

Completamento

Sono le aree libere nel tessuto edificato in parte dotate di opere di urbanizzazione. Le destinazioni d'uso devono essere definite in sede di Piano Attuativo o di Progetto Unitario tra quelle di servizio definite all'art. 5, in funzione di un corretto inserimento nel contesto insediativo, con particolare attenzione all'impatto acustico ed ai flussi di traffico veicolare.

La capacità insediativa di tali zone concorre al dimensionamento del R.U. e vi sono consentiti interventi di nuova edificazione.

Per gli interventi si applicano i seguenti parametri:

- Rc 30%
- H max ml. 7,50
- Distanza dai confini 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati 10,00 ml.

Gli interventi di nuova edificazione in Ambiti Normativi individuati sulle tavole del R.U. se di superficie superiore a mq. 3.000 sono sottoposti a Piano Attuativo, se inferiore a Progetto Unitario. Il Piano Attuativo deve contenere la valutazione, mentre il Progetto Unitario la verifica degli effetti ambientali attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente. Il progetto deve altresì prevedere l'individuazione e l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza degli insediamenti e, se necessario, predisporre le opere di mitigazione degli effetti ambientali connessi con l'esercizio dell'attività. Considerato il tipo di funzione, particolare cura dovrà essere data allo studio dei parcheggi e della mobilità. In assenza di Piano Attuativo o di Progetto Unitario sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione esterna che non comportino la realizzazione di volumetrie edilizie.

All'interno dell'Ambito Normativo sono stabiliti gli spazi pubblici, generalmente parcheggi, posti a carico dei proprietari dei lotti che concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Art. 23

Esercizi commerciali

Gli esercizi commerciali di vicinato e i pubblici esercizi (fino a 250 mq di superficie di vendita) devono avere i seguenti requisiti di parcheggio:

- a) parcheggi per la sosta stanziale come definiti dalla L. 122/89 maggiorati per parcheggio temporaneo e dei mezzi per la movimentazione merci collocati in zone idonee alla struttura in misura pari al 20% della superficie commerciale di vendita con un minimo non inferiore a mq 15;
Secondo il disposto dall'art. 10, comma 3, delle "Direttive per la Programmazione Urbanistica Commerciale di cui alla Legge Regionale 17 Maggio 1999, N. 28 " Norme per la Disciplina del Commercio in Sede Fissa in attuazione del D. Lgs.vo n° 114/98" per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.
- b) parcheggi per la sosta di relazione nella misura di 1 mq per ogni mq di superficie di vendita: i parcheggi possono essere reperiti all'interno dell'edificio o nelle aree e edifici limitrofi che ne garantiscano l'uso pubblico nelle ore di apertura dei negozi a una distanza non superiore a metri 200 dal fabbricato stesso.
Tali requisiti non si applicano agli immobili esistenti con destinazione d'uso commerciale al minuto, si applicano invece ai cambi di destinazione d'uso con o senza opere.

Secondo il disposto dell'art.10, comma 4, delle "Direttive per la Programmazione Urbanistica Commerciale" di cui alla Legge Regionale 17 Maggio 1999, N. 28 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D. Lgs.vo 114/98" i dimensionamenti dei parcheggi possono essere ridotti in base a:

- a) ubicazione del punto vendita in zone a traffico limitato o escluso;
- b) prevalente carattere pedonale dell'utenza (strutture rionali);
- c) riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, aree interessate dall'operatività di Programmi integrati per la rivitalizzazione della rete distributiva di cui all'art. 7 del regolamento di attuazione della legge regionale "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa".

Data la particolare conformazione del territorio comunale le seguenti zone possono considerarsi a prevalente carattere pedonale dell'utenza:

- zone di cui all'art. 14;
- zone collinari nord e sud:

ZONA COLLINARE NORD comprende le frazioni di MATRAIA, VALGIANO, S. PIETRO A MARCIGLIANO, S. ANDREA IN CAPRILE, PETROGNANO, TOFORI, S. GENNARO, S. MARTINO IN COLLE, GRAGNANO (escluso la via Pesciatina), LAPPATO (escluso la via Pesciatina) delimitata a Nord, Sud ed Est dal confine del comune e ad Ovest in parte dal confine del Comune e da quello delle frazioni ad eccezione della fascia di ml 50 ambo i lati della via Pesciatina compresa nelle frazioni di Gragnano e Lappato.

ZONA COLLINARE SUD comprende le frazioni di COLLE DI COMPITO, S. ANDREA DI COMPITO, CASTELVECCHIO DI COMPITO, RUOTA, S.GINESE, PIEVE DI COMPITO, con esclusione delle aree lungo la via Sarzanese-Valdera per una fascia di ml.50 da ambo i lati, S. GIUSTO DI COMPITO, VORNO, BADIA DI CANTIGNANO, parte di COSELLI (zona collinare), delimitata a Sud e Ovest dal confine del Comune, a Nord dalla via di Coselli e dalla via delle Scuole, ad est dal confine della frazione di Coselli.

I requisiti di cui al punto b) comma 1 possono essere ridotti fino all'azzeramento nelle suddette zone di cui all'art. 14 e zone collinari nord e sud, salvo la verifica della possibilità di individuare le aree a parcheggio anche in misura ridotta rispetto ai requisiti richiesti dall' art. 1 comma b) del presente articolo.

Le sopracitate deroghe non sono applicabili in caso di nuove costruzioni.

Gli esercizi commerciali definiti *Medie Strutture* di vendita con superficie superiore a 250 mq devono avere i seguenti requisiti di parcheggio:

- a) I parcheggi per la sosta stanziale come definiti dalla L. 122/89 maggiorati per parcheggio temporaneo e dei mezzi per la movimentazione merci collocati in zona idonea alla struttura in misura pari al 10% della superficie commerciale di vendita con un minimo non inferiore a mq 30;
- b) Parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di 1.5 per ogni mq di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq 1 per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale;
- c) Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 60 mq di parcheggio, fatte salve particolare precauzioni per la salvaguardia dell'alberature esistenti. Nel caso di parcheggi interrati dovranno essere previste siepi e alberature nelle aree di pertinenza.
- d) Gli stalli dei posti devono essere individuati con le indicazioni delle aree di manovra (uscite, entrate ecc.) e il rapporto tra stalli e superfici di parcheggio non può essere inferiore a 1 stallo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

Gli esercizi commerciali definiti *Grandi Strutture* di vendita necessitano di parcheggi così come disposto nelle "Direttive per la Programmazione Urbanistica Commerciale di cui alla Legge Regionale 17 Maggio 1999, n° 28 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D. Lgs.vo 114/98" comma 7, art. 10 con la precisazione che per quanto concerne l'alberatura valgono i requisiti di cui al punto c) del comma 2 relativo alle medie strutture.

Arredo urbano

Gli interventi inerenti l'arredo urbano compresi le pavimentazioni esterne e le specie arboree dovranno essere definiti in forma unitaria.

In tutte le U.T.O.E. non è consentito l'impianto di nuove *Grandi Strutture* di vendita, comprese quelle derivanti da ampliamento e/o trasferimento *delle Medie Strutture* di vendita esistenti.

In ordine alle *Medie Strutture* del settore alimentare non viene consentito nessun nuovo impianto ivi compreso la ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti o da realizzare e le modifiche dal settore merceologico non alimentare a quello alimentare.

CAPO III

Ambiti insediativi di nuova previsione

Art. 24

Aree per nuovi insediamenti residenziali

Sono le parti di territorio che risultano inedificate, con capacità insediativa superiore a 6 alloggi, assoggettate a Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Vengono assimilate alle zone omogenee C del D.M.1444/68.

La destinazione d'uso è esclusivamente di tipo residenziale.

Coerentemente con il Piano Strutturale sulla cartografia del R.U. sono individuati gli Ambiti Normativi per ciascuno dei quali è indicato il numero di alloggi realizzabile e gli spazi pubblici che concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici necessari per la formazione del Piano Attuativo.

Le aree destinate a spazi pubblici situati nell'Ambito Normativo hanno valore prescrittivo solo per le dimensioni, che comunque non potranno superare il 25% della superficie edificabile, hanno valore indicativo per la forma e l'ubicazione, che dovranno essere precisate in sede di predisposizione dei Piani di Attuazione. Le aree destinate a spazi pubblici previste nell'Ambito Normativo concorrono al soddisfacimento degli standard di legge che risultano dalla capacità insediativa del Piano Attuativo.

A ciascuna unità abitativa individuata corrisponde una volumetria massima realizzabile calcolata al netto di muri o tamponamenti perimetrali pari a:

mc. 400 per tipologie in linea,

mc. 500 per tipologie a schiera,

mc. 600 per tipologie mono e bifamiliari.

Per ciascuna unità abitativa è ammessa, in aggiunta alla suddetta volumetria, la possibilità di realizzare le pertinenze così come definite nel Regolamento Edilizio.

Tale potenzialità edificatoria massima è attribuita in misura proporzionale alla proprietà delle aree comprese nell'Ambito Normativo.

Si applicano i seguenti parametri:

- Rc: 30 %

- H max ml 7,50

- Distanza dai confini 5,00 ml

- Distanza dai fabbricati 10,00 ml

I parcheggi di uso pubblico di norma dovranno avere una profondità di ml. 15 e un

posizionamento che consenta la migliore fruibilità pubblica; essi dovranno garantire obbligatoriamente :

- la realizzazione di un adeguato marciapiede provvisto di alberatura atta a ridurre l'impatto visivo delle auto in sosta;
- il contenimento degli accessi sulla viabilità comunale;
- la realizzazione di viabilità di accesso funzionale ai lotti edificabili;

La capacità insediativa delle aree di nuova previsione concorre al dimensionamento del R.U.

Nell'ambito di tali aree l'Amministrazione Comunale potrà individuare i lotti da destinare all'edilizia residenziale pubblica e agevolata-convenzionata (P.E.E.P.).

Art. 25

Aree per nuovi insediamenti produttivi, deposito e stoccaggio merci

Sono le parti di territorio destinate ai nuovi insediamenti produttivi e sono assimilate alle zone D del D.M.1444/68.

In queste zone sono ammessi edifici per attività artigianali, industriali, per magazzini e di servizio alle attività produttive, attrezzature pubbliche e impianti tecnologici.

Tutti gli interventi saranno attuati mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica

Per gli interventi si applicano i seguenti parametri:

- Rc: 50%
- H max ml 10
- Distanza dai confini 5,00 ml
- Distanza dai fabbricati 10,00 ml

Per particolari esigenze di lavorazione dei settori cartario e molitorio, da motivare attraverso adeguata documentazione del ciclo produttivo, potranno essere realizzate altezze fino ad un massimo di 15,00 ml

Nei Piani Attuativi devono essere previste la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, adeguati e funzionali spazi a parcheggio, stabiliti in convenzione, nel rispetto delle leggi vigenti.

Inoltre deve contenere per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi:

- descrizione dell'ambiente fisico interessato nello stato attuale;
- descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sulle risorse essenziali, in particolare relativamente a suolo, acqua, aria, patrimonio culturale, infrastrutture e servizi, fattori socio-economici;
- descrizione e quantificazione delle misure per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere, facenti parte delle norme dello strumento urbanistico attuativo;
- schema di massima di tutte le opere di urbanizzazione con particolare riferimento all'recapito finale dei reflui in impianto di depurazione, alla quale i nuovi interventi devono obbligatoriamente allacciarsi.

Rilocalizzazioni

All'interno delle aree di nuova previsione, ubicate nell'U.T.O.E. A2, B2, D1 ed in quelle ubicate nell'U.T.O.E. F vengono individuate le aree destinate alla rilocalizzazione, secondo le quantità previste dal Piano Strutturale, di attività incongrue: con la residenza, per inadeguatezza degli spazi, per difficoltà di accessibilità e per contrasto ambientale.

Nell'ambito insediativo di nuova previsione da destinare ad insediamenti produttivi dell'U.T.O.E. A2, B2, D1, il Piano Attuativo dovrà individuare, secondo quanto previsto dal P.S., le aree da destinare alla rilocalizzazione delle attività e quelle di nuova formazione comunque attinenti al settore calzaturiero, nei limiti rispettivamente del 60% e 40% della superficie coperta prevista, fissando i tempi e le fasi di attuazione.

Nell'ambito insediativo di nuova previsione da destinare ad insediamenti produttivi dell'U.T.O.E. F viene attuata la previsione del P.S. individuando una area di mq 10.000 di superficie coperta da destinare alla rilocalizzazione di attività. Il Piano Attuativo definirà le modalità di intervento e l'ubicazione dell'area all'interno delle previsioni del R.U.

Le modalità di rilocalizzazione delle aziende vengono stabilite secondo i seguenti criteri generali da specificare ulteriormente e da integrare in sede di Piano Attuativo o di assegnazione delle aree:

- valutazione delle esigenze di rilocalizzazione delle singole aziende sulla base di specifici programmi di intervento che definiscano gli aspetti funzionali dell'attività, le prospettive di sviluppo, gli incrementi occupazionali dell'azienda, gli aspetti economici di sostenibilità degli interventi;
- individuazione delle esigenze di spazi ed attrezzature necessarie nella nuova localizzazione dell'azienda;
- In caso di proprietà dell'immobile attualmente sede dell'azienda, indicazione del suo riutilizzo, che dovrà essere compatibile con le previsioni del R.U., dei tempi e delle modalità di recupero.

L'assegnazione delle aree da destinare alla rilocalizzazione delle aziende verrà effettuata dall'Amministrazione Comunale tramite un apposito bando pubblico che stabilirà nel dettaglio tutte le relative modalità.

Art. 26

Aree per insediamenti produttivi a servizio dei raccordi ferroviari

Sono quelle aree per le attività produttive destinate all'interscambio con le strutture di trasporto ferroviario. La realizzazione degli interventi previsti è subordinata all'attuazione dello scalo merci pubblico o dei raccordi ferroviari diretti alle aziende e alla stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In dette zone sono ammesse strutture ed infrastrutture per l'interscambio delle merci con il trasporto ferroviario. Sono ammesse costruzioni a servizio delle aziende esistenti finalizzate all'immagazzinamento delle merci ed al loro trasferimento su ferrovia, fino ad massimo del 50% della superficie fondiaria, altezza massima ml 10.00, distanza dai confini ml 5.00, distanza dai fabbricati ml 10.00.

Art. 27

Aree per attività estrattive

Le attività estrattive sono ammesse esclusivamente nell'ambito delle aree individuate dal Piano Regionale Attività Estrattive (P.R.A.E.) approvato dalla Regione Toscana e riportate nelle tavole del Regolamento Urbanistico.

Le coltivazioni di cava sono inoltre ammissibili a condizione che gli studi idrogeologici e il progetto di coltivazione escludano ogni possibile interferenza con la circolazione idrica sotterranea.

I Piani di coltivazione relativi alle attività estrattive devono essere approvati secondo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia e devono prevedere uno specifico progetto di recupero ambientale dell'area interessata con particolare riferimento alla morfologia, agli assetti idrogeologici e alla messa a dimora su tutta l'area di specie arboree vegetali coerenti con l'ambiente circostante. I sistemi di coltivazione e il recupero ambientale dell'area, che dovrà essere contestuale alla lavorazione, saranno condotti secondo le modalità e i tempi previsti nel piano di coltivazione e dovranno essere accompagnati da apposita convenzione con la quale prevedere idonee garanzie finanziarie, necessarie per gli interventi di recupero anche in caso di inadempienze.

Nell'ambito del comprensorio della cava è ammesso, per l'espletamento dell'attività estrattiva la costruzione di volumetrie inerenti:

- il ricovero giornaliero del personale addetto e servizi igienici;
- la prima lavorazione del materiale estratto nella cava medesima;
- le attrezzature tecnologiche.

Le volumetrie di cui sopra hanno carattere temporaneo e potranno essere mantenute per il periodo di validità del piano di coltivazione ed alla scadenza dello stesso i fabbricati realizzati dovranno essere demoliti e i terreni rimessi in pristino unitamente al recupero della cava medesima.

Le aree interessate dalle attività estrattive, terminato il piano di coltivazione e le relative sistemazioni ambientali, se non diversamente previsto nel piano di recupero ambientale, assumono la destinazione di zona agricola propria delle aree ad essa contermini. Gli impegni di cui sopra dovranno essere espressamente riportati nella convenzione da registrare a cura della ditta interessata e da trascrivere a carico del Comune.

I piani di coltivazione già approvati alla data di adozione del R.U. mantengono la loro validità fino all'ultimazione dei lavori e al recupero ambientale. Potranno essere autorizzate varianti ai piani approvati purché conformi al presente R.U.

TITOLO IV DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI PER SERVIZI ED INFRASTRUTTURE

CAPO I

Servizi, standard territoriali ed urbani

Art. 28

Parchi territoriali attrezzati

Sono aree destinate a parco territoriale e assimilate alle zone F di cui al D.M. 1444/68.

In esse sono ammissibili esclusivamente le trasformazioni fisiche e funzionali finalizzate all'utilizzo collettivo per fini ricreativi, con possibilità di integrazione tipologiche finalizzate alla plurifunzionalità.

Tali interventi potranno essere effettuati e gestiti da parte di privati a seguito di opportune convenzioni che ne consentano l'uso pubblico.

Le trasformazioni di cui sopra sono attuate in conformità alla disciplina dettata da Piani Attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito alla totale estensione di uno dei parchi territoriali. In assenza di Piano Attuativo sono consentiti interventi di impianto vegetazionale coerenti con i caratteri del paesaggio e la realizzazione di viabilità non pavimentata strettamente necessaria a dare accesso a fondi interclusi.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti per le aree agricole di cui all'art. 48, escludendo qualsiasi nuova volumetria.

Nell'alveo fluviale sono ammissibili, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque, ove richiesto, previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, esclusivamente i seguenti interventi:

A) Opere idrauliche sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

B) Opere connesse:

B1. alla realizzazione di attraversamenti trasversali dell'alveo fluviale relativi a strade, a percorsi ferroviari, ad impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, ad impianti a rete di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni;

B2. alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed all'adeguamento delle infrastrutture esistenti, purché non comportanti il loro avanzamento verso il medesimo alveo fluviale;

B3. alla manutenzione ordinaria e straordinaria, all'adeguamento ed alla realizzazione di impianti puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;

C) Recupero dei manufatti edilizi esistenti nei termini dell'art.48.

Per gli interventi di cui ai punti A, B e C, anche al di fuori dell'alveo fluviale, non è necessario Piano Attuativo, bensì è possibile l'intervento diretto.

Art. 29

Verde pubblico estensivo

E' assimilato alle Zone F del D.M.1444/68 ed ha le caratteristiche del parco urbano. Assolve gli scopi di salvaguardare le immediate vicinanze degli insediamenti da future trasformazioni urbanistiche e di definire dei corridoi ecologici. In tali aree si possono realizzare percorsi pedonali, percorsi-salute attrezzati, piste ciclabili, spazi di sosta, piazzole attrezzate e piccole attrezzature di servizio. Una particolare cura dovrà essere riservata alle sistemazioni vegetali e arboree che dovranno prevedere l'impiego esclusivo di specie autoctone.

Tutti gli interventi dovranno essere preceduti da un progetto unitario, di iniziativa pubblica, esteso a tutto il tracciato del Verde o a parti organiche del medesimo.

Dette aree sono soggette a procedura espropriativa.

Art. 30

Verde pubblico attrezzato

Sono le aree che corrispondono a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/68. Sono comprese in questa categoria le aree pubbliche destinate a parco, per il gioco, lo sport e il tempo libero. In queste zone sono consentiti interventi volti alla sistemazione degli spazi verdi, con percorsi pedonali, aree di sosta, attrezzature ludico-sportive. In dette zone possono essere installati servizi igienici, impianti tecnologici, volumetrie necessarie all'utilizzo dell'area.

I parametri di densità edilizia, di distanze e di altezza dovranno essere commisurati alle esigenze funzionali del tipo di attività prevista, alle relative normative e dovranno essere compatibili con il contesto edificato circostante.

Gli interventi in queste aree devono essere regolati da progetti unitari e riguardare l'intera zona o parti organiche della stessa. Gli interventi previsti dal presente articolo sono di norma di iniziativa pubblica, ma possono essere di iniziativa privata mediante stipula di apposita convenzione che stabilisca le modalità di gestione, garantisca la permanenza dell'interesse pubblico e l'efficacia del servizio svolto.

Le suddette aree sono sottoposte a procedura espropriativa per gli interventi di iniziativa pubblica.

Art. 31

Verde pubblico per impianti sportivi

Sono le aree che corrispondono a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/68. Vi sono comprese le aree pubbliche o di uso pubblico per le attività sportive e vengono attuate mediante la redazione di progetti unitari estesi all'intera area, o parti organiche della stessa. I progetti dovranno di norma riservare un congruo spazio dell'area totale per sistemazioni a verde e parcheggio. I parametri di densità edilizia, di distanze e di altezza dovranno essere commisurati alle esigenze funzionali

del tipo di attività prevista, alle relative normative e compatibili con il contesto edificato circostante. Gli interventi previsti dal presente articolo sono di norma di iniziativa pubblica ma possono essere di iniziativa privata mediante stipula di apposita convenzione che stabilisca le modalità di realizzazione e gestione e garantisca la permanenza dell'interesse pubblico e l'efficacia del servizio svolto.

Per le zone con impianti esistenti sono possibili direttamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia come definita all'art. 11 delle presenti norme, per nuovi impianti sarà necessaria la predisposizione di un progetto unitario.

Le suddette aree sono sottoposte a procedura espropriativa per gli interventi di iniziativa pubblica.

Art. 32

Verde per impianti sportivi privati

Sono le aree destinate alla realizzazione di impianti sportivi di proprietà privata. Gli interventi vengono attuati con intervento edilizio diretto accompagnato da Progetto Unitario esteso a tutta l'area. I progetti dovranno riservare un congruo spazio dell'area totale per sistemazioni a verde mentre le superfici da destinare a parcheggio dovranno essere proporzionate in relazione al tipo di attività sportiva svolta. Detti parcheggi dovranno essere corredati di adeguati marciapiedi, di idonee alberature con specie arbustive autoctone.

Potranno essere consentite strutture edilizie connesse e di servizio alle attività svolte nella misura massima dei seguenti indici:

- If = 0,5 mc/mq
- Rc = 10%
- H max = 7 ml

Art. 33

Verde privato di salvaguardia

Sono classificate aree a verde privato, aventi caratteristiche di giardino o di parco, quelle fasce di salvaguardia ambientale interposte fra le nuove costruzioni e i nuclei abitati di valore storico architettonico e di rispetto verso fronti stradali. In tali zone non è consentita la nuova edificazione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, alla realizzazione di pertinenze non volumetriche.

La sistemazione a verde deve avvenire mediante la realizzazione di giardini ed arredi vegetazionali, ivi inclusi gli accessi nella dimensione minima necessaria.

Art. 34

Parcheggi pubblici

I parcheggi sono gli spazi pubblici definiti dall'art. 3, lettera d) del D.M. 1444/68. Le aree destinate a parcheggio di norma dovranno essere corredate di adeguati marciapiedi, d'idonee alberature, di sistemazioni a verde e aree attrezzate per la

raccolta dei rifiuti urbani. In dette aree potranno essere consentite modeste costruzioni al servizio del parcheggio.

Detti parcheggi dovranno altresì garantire un'adeguata permeabilità nei termini di legge.

Le suddette aree sono sottoposte a procedura espropriativa.

Art. 35

Aree per l'istruzione

Sono destinate alle funzioni scolastiche ed ai servizi complementari e funzionali: comprendono gli asili nido, le scuole materne, elementari e medie. Tali aree sono quelle corrispondenti all'art. 3 lettera a) del D.M. 1444/68.

Gli interventi possono essere solo di iniziativa pubblica. Gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici potranno essere destinati ad altri usi di interesse pubblico, purché vengano verificati gli standards urbanistici relativi al nuovo utilizzo.

I parametri di densità edilizia, di distanze e di altezza dovranno essere commisurati alle esigenze funzionali del tipo di attività prevista, alle relative normative e dovranno essere compatibili con il contesto edificato circostante.

Le suddette aree sono sottoposte a procedura espropriativa.

Art. 36

Aree per attrezzature di interesse comune

Sono gli spazi pubblici definiti dall'art. 3 lettera b) del D.M. 1444/68 e sono destinati ad ospitare le attrezzature religiose, culturali, sociali e ricreative, assistenziali, igienico-sanitarie, civili e amministrative e per gli impianti sportivi caratterizzati dalla prevalenza di strutture edili. Sono inoltre ammesse strutture complementari e funzionali alle attrezzature di cui sopra. Gli interventi previsti dal presente articolo sono di norma di iniziativa pubblica ma possono essere di iniziativa privata, mediante stipula di apposita convenzione che stabilisca le modalità di realizzazione e di gestione e garantisca la permanenza dell'interesse pubblico e l'efficacia del servizio svolto. I parametri di densità edilizia, di distanze e di altezza dovranno essere commisurati alle esigenze funzionali del tipo di attività prevista, alle relative normative e dovranno essere compatibili con il contesto edificato circostante. La dotazione di verde e parcheggi, qualora non prevista dallo strumento urbanistico, dovrà essere individuata in relazione alle funzioni previste.

Le suddette aree sono sottoposte a procedura espropriativa.

Art. 37

Aree per impianti tecnologici

Sono le aree destinate ad accogliere le opere di pubblica utilità inerenti ad acquedotti, pozzi, fognature, depuratori, isole ecologiche, stoccaggio e trattamento rifiuti, linee elettriche, metanodotti, linee ed impianti ferroviari, e come tali soggette ad espropriazione.

Gli interventi previsti sono attuati dall'Amministrazione Comunale e/o dagli enti preposti.

I limiti di densità edilizia e di altezza sono regolati dalle specifiche norme per tali impianti e da necessità di ordine tecnico.

Tutti gli interventi dovranno essere sottoposti ad accurata valutazione degli effetti delle trasformazioni avendo particolare riguardo per la presenza di valori ambientali e paesaggistici.

Art. 38

Aree cimiteriali e zone di rispetto

Sono le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento, vengono destinate alle attrezzature cimiteriali nonché ai relativi servizi.

Intorno alle attrezzature cimiteriali esistenti sono previste fasce di rispetto regolate dalla vigente normativa che, anche se non cartograficamente individuate, non possono avere larghezza inferiore a 50 metri.

All'interno delle fasce di rispetto, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del secondo comma dell'art. 79 della L.R.T. n° 1/05.

Per gli edifici esistenti è inoltre possibile la demolizione e la ricostruzione nel lotto di pertinenza all'esterno della fascia di rispetto a parità di volume.

Art. 39

Mapa dell'accessibilità urbana

Nell'allegato al presente R.U. viene definita la mappa dell'accessibilità urbana contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città da parte dei cittadini, compresi gli anziani, i bambini e i disabili secondo quanto disposto dall'art. 28 comma 2 punto f bis) della L.R. 5/95.

Tutti gli interventi da realizzare relativi alle opere individuate nella suddetta mappa dovranno essere rivolti a superare le barriere architettoniche presenti.

CAPO II

Infrastrutture e servizi a rete

Art. 40

Rete infrastrutturale stradale e ferroviaria, fasce di rispetto

Le infrastrutture sono costituite dall'intera rete stradale e ferroviaria e di norma sono dotate di fasce di rispetto. Nei casi in cui dette fasce di rispetto non siano evidenziate

nelle tavole del R.U. vengono applicate ai fini dell'edificabilità le norme del codice della strada. Le aree ricadenti in tale perimetrazione sono disciplinate dalle norme delle zone in cui ricadono con esclusione della nuova edificazione ad eccezione degli impianti ed attrezzature a servizio delle infrastrutture e degli interventi sui fabbricati esistenti come disciplinati dalle presenti norme. L'ampliamento degli edifici non deve comportare avanzamento degli stessi, verso il fronte delle infrastrutture stradali o ferroviarie, anche nel caso di facciate inclinate rispetto la stessa infrastruttura.

I tracciati delle strade di progetto hanno solo valore indicativo e potranno essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Nelle fasce di rispetto viario e ferroviario sono ammessi tutti gli interventi al servizio delle infrastrutture degli Enti istituzionalmente competenti. Vi è consentita la realizzazione di servizi, impianti e attrezzature ai sensi del successivo art. 42. Sono inoltre consentiti la formazione di allineamenti arborei e le sistemazioni a verde. E' consentita la demolizione e ricostruzione di volumetrie con spostamento volumetrico esclusivamente per la realizzazione e la modificazione della viabilità pubblica, la messa in sicurezza rispetto alla stessa o per altre ragioni attinenti alla presenza delle infrastrutture viarie pubbliche. La necessità dello spostamento dovrà essere attestata dall'Ente competente per la viabilità interessata e dovrà essere limitato al minimo necessario.

In presenza di viabilità e percorsi di rilevante valore storico gli interventi devono essere volti alla loro salvaguardia e recupero della loro integrità fisica e funzionale mediante il mantenimento del tracciato, della pavimentazione, delle opere d'arte e dei manufatti a corredo, le sistemazioni a verde e i filari alberati. I materiali impiegati devono essere di tipo tradizionale comprese le specie vegetali ed arboree.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi parcheggi e recinzioni a servizio di edifici esistenti o di futura realizzazione e opere pertinenziali non costituenti volume (pergolati , ecc.).

Gli interventi relativi esclusivamente alla realizzazione o modifica di accessi o recinzioni ed al posizionamento di impianti pubblicitari in genere, sono comunque subordinati al rilascio da parte degli Enti preposti alla tutela delle infrastrutture, di concessione se ricadenti all'esterno dei centri abitati o di nulla osta se ricadenti all'interno.

Le opere realizzate nelle fasce di rispetto non potranno comportare indennizzo ai fini espropriativi, in caso di acquisizione da parte degli Enti competenti.

Art. 41

Rete energetica e impianti delle comunicazioni, fasce di rispetto

Per la realizzazione di nuove reti destinate al trasposto di energia elettrica, alla telecomunicazione e per gli impianti relativi alla telefonia mobile, il progetto deve essere accompagnato da una attenta valutazione degli effetti ambientali, con particolare riguardo alla necessità di garantire dall'esposizione ai campi elettromagnetici gli insediamenti esistenti, oltre a salvaguardare i valori estetici e paesaggistici del territorio. Le individuazioni delle reti sono indicative e devono essere verificate nei termini reali, le fasce di rispetto sono relative alla diversa tipologia delle reti nei termini della normativa vigente.

Art. 42

Impianti per la distribuzione dei carburanti

Sono le aree destinate alla distribuzione dei carburanti e strutture connesse con l'esercizio di tale attività compresi i servizi igienici, di soccorso e ristoro. Nell'area di pertinenza degli impianti potranno essere realizzate strutture di servizio fino ad un massimo del 50% di superficie coperta, di altezza massima pari a ml 5,00 e con un unico corpo di fabbrica. Le aree scoperte dovranno prevedere spazi a verde e alberature di alto fusto perimetrali di adeguata larghezza. Le recinzioni degli impianti potranno essere realizzate in rete metallica plastificata accompagnata da siepe sempreverde.

Nuovi impianti, nei limiti consentiti dal Piano comunale di distribuzione carburanti, dovranno essere localizzati, totalmente o in parte, nelle fasce di rispetto stradale, anche se ricadenti in zona agricola, o nelle aree destinate a insediamenti di servizio e produttivi, esclusivamente lungo i seguenti assi stradali:

- Viale Europa, Via Pesciatina, Via Nuova Romana, Via del Frizzone, Variante Papao, Sarzanese Valdera, Provinciale di Sottomonte.

TITOLO V DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE E DEGLI AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Art. 43

Aree boschive e ripariali

Rientrano in questa classificazione le aree prevalentemente coperte da boschi di vario genere e qualità compreso quelle di tipo ripario, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68.

Si definiscono boschi le aree coperte da vegetazione arborea secondo quanto indicato dalla L.R. n° 39/2000, dal relativo Regolamento di Attuazione e dalle successive modificazioni ed integrazioni.

Sono esclusi da questa definizione gli impianti di arboricoltura da legno effettuati in proprio o con finanziamenti comunitari e regionali, i frutteti, gli oliveti, gli impianti da fronda recisa.

In queste zone ogni intervento deve assicurare:

- la conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare;
- il mantenimento e il ripristino delle aree boschive;
- il mantenimento delle formazioni riparie dei corsi d'acqua naturali;
- la conservazione di elementi di particolare interesse ambientale come associazioni vegetali lineari naturali, arboree e arbustive, filari frangivento, alberature segnaletiche e stradali significative, alberature isolate o a gruppi di interesse monumentale o storico-ambientale;
- il mantenimento e il ripristino di percorsi all'interno dei boschi;
- il divieto di inserimento di specie infestanti.

Ogni intervento di ricostituzione vegetazionale dovrà comunque avvenire favorendo la diffusione di specie autoctone o naturalizzate.

Nelle aree coperte da boschi sono vietati disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco.

Per quanto non in contrasto si applicano i disposti dell'art. 54.

Sono ammissibili:

- gli interventi necessari all'esercizio della silvicoltura, delle attività agricole e ad essa connesse;
- l'installazione di cartellonistica e segnaletica di interesse pubblico e di aziende agricole aventi caratteristiche idonee e compatibili con il contesto storico-paesaggistico circostante;
- la sistemazione di siti destinati ad attività di tempo libero con strutture semplici o amovibili e con sistemazioni del terreno;
- la realizzazione di maneggi dotati esclusivamente delle strutture strettamente necessarie alla pratica di equitazione;
- strutture tecnologiche pubbliche o di interesse pubblico.

Sono ammissibili le seguenti destinazioni:

- attività escursionistiche, ricreative, agriturismo, turismo rurale esercitabile anche con piccoli campeggi, ristoranti e ricoveri escursionistici;

- attrezzature tecnologiche;
- pubblici esercizi;
- strutture culturali, associative;

Nelle aree boscate è vietata la costruzione di nuovi edifici.

In tali aree per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione solo per le destinazioni ammesse dal presente articolo.

Sono consentite semplici recinzioni in pali e rete, muri di contenimento con finiture o materiali tradizionali, opere di sistemazione idrogeologica privilegiando interventi di ingegneria naturalistica; per la recinzione di aree di pertinenza di fabbricati esistenti si applicano le norme di cui all'art. 48.

Nelle aree riparali, per gli edifici che non presentano valori di tipo storico-architettonico, è ammessa la demolizione e ricostruzione con spostamento planivolumetrico nel lotto di pertinenza. per la messa in salvaguardia da rischi idrogeologici e idraulici qualora non sia possibile o estremamente complesso il mantenimento in sito e/o per altre necessità di pubblico interesse o di utilizzo dell'immobile.

Art. 44

Aree di valore paesaggistico

Rientrano in questa classificazione le aree, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, che per ubicazione, sistemazione del territorio agricolo, attività agricole tradizionali, presenza di immobili di interesse storico, assumono particolare interesse paesaggistico.

In queste aree sono ammissibili:

- le trasformazioni funzionali legate all'effettuazione della coltivazione del suolo e delle altre attività primarie così come regolate dalla L.R. 1/05 e dalla L.R. 64/95 per quanto ancora in vigore;
- la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea e delle specie arboree tipiche della zona;
- la valorizzazione, anche a fini turistici e ambientali, del mondo rurale.

Sono ammessi gli interventi relativi a:

- adeguamento e integrazione di strade poderali ed interpoderali che non dovranno essere completamente pavimentate con materiali impermeabilizzanti;
- realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico;
- installazione di cartellonistica e segnaletica di interesse pubblico, delle aziende agricole e turistiche e di pubblici esercizi aventi caratteristiche idonee e compatibili con il contesto storico paesaggistico circostante;
- interventi di sistemazione idrogeologica privilegiando l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- muri di contenimento da realizzare con finiture o materiali tradizionali;
- recinzioni di aree libere da fabbricati realizzate con semplici pali e rete. Per la recinzione di aree di pertinenza di edifici esistenti si applicano le norme di cui all'art. 48;
- interventi di sistemazione agricolo-forestale secondo quanto previsto dalle leggi vigenti.

Gli interventi sul suolo dovranno garantire una adeguata sistemazione idrogeologica con particolare riferimento alla regimazione delle acque, al consolidamento dei poggi e dei terreni, alla sistemazione a verde e alla messa a dimora di alberature.

I terrazzamenti dovranno essere adeguatamente mantenuti con particolare attenzione alla regimazione delle acque e, per motivate esigenze di coltivazione, potranno essere effettuate piccole modifiche previa approvazione di specifico progetto sottoposto all'approvazione da parte degli organismi competenti in relazione all'assetto idrogeologico e agli aspetti ambientali.

Per quanto non in contrasto si applicano i disposti dell'art. 54.

Negli edifici esistenti sono ammesse le seguenti destinazioni:

agricole e ad esse connesse, residenziale, turistico-ricettive, culturali, sportive, per il tempo libero, pubblici esercizi, direzionale, commercio di vicinato, artigianato di servizio, attività pubbliche o di interesse pubblico e per attrezzature tecnologiche, mantenimento delle attività produttive esistenti qualora non comportino pregiudizio per la viabilità, le residenze e le attività agricole.

Per le suddette aree valgono le disposizioni della L.R. 1/05 e della L.R. 64/95 per quanto ancora in vigore.

Per gli immobili esistenti, pertinenze e aree connesse e per la realizzazione di annessi agricoli non collegati ad aziende agricole si applicano le disposizioni dell'art. 48.

Art. 45

Aree di valore ecologico ed ambientale

Sono quelle aree, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, in cui l'attività agricola è dominante ed in cui gli insediamenti a carattere residenziale e produttivi agricoli non caratterizzano il territorio o sono assenti.

In esse sono ammesse tutte le attività agricole da realizzarsi a cielo aperto e che rispettino il Codice di Buona Pratica Agricola (D.M.19/4/1999) ovvero agricoltura biologica o agricoltura integrata.

In caso di presentazione di Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale e per gli altri interventi ammessi è necessario predisporre un piano quinquennale di gestione in cui specificare: tipo di coltivazioni o piano di rotazione, quantità e qualità di concimi ed altri fattori produttivi utilizzati, tipi di lavorazioni previste.

Per quanto non in contrasto si applicano i disposti dell'art. 54.

Non è ammesso nessun nuovo intervento edificatorio, fatti salvi:

- l'installazione di sistemi di protezione delle coltivazioni a carattere stagionale;
- per gli immobili esistenti l'applicazione delle norme di cui all'art. 48 limitatamente alle destinazioni agricole, residenziali e pubblici esercizi e di uso pubblico.

A.N.P.I.L.

Sono quelle aree di alto valore naturalistico nelle quali sono consentiti solo gli interventi volti alla conservazione del suolo, sottosuolo, acque, fauna, flora, oltre al ripristino dello stato di naturalità. Possono altresì essere consentite attività di osservazione e di studio.

Art. 46

Aree a prevalente uso agricolo

Sono comprese in questa classificazione le aree, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, caratterizzate da un prevalente uso agricolo del suolo anche se con la presenza di una edificazione diffusa.

In queste aree sono ammessi tutti gli interventi agricoli come disciplinati dalla L.R. 1/05 e dalla L.R. 64/95 per quanto ancora in vigore nonché dalle presenti norme.

Negli edifici esistenti sono ammesse le seguenti destinazioni:

agricole e ad esse connesse, residenziali, turistico-ricettive, culturali, sportive, per il tempo libero, pubblici esercizi, commercio, direzionali, artigianato di servizio, attività pubbliche o di interesse pubblico e per attrezzature tecnologiche, mantenimento delle attività produttive esistenti qualora non comportino pregiudizio per la viabilità e per le residenze.

Per gli immobili esistenti, le loro pertinenze, le aree connesse e per la realizzazione degli annessi non funzionali alle aziende agricole si applicano le disposizioni dell'art. 48. Le recinzioni di aree libere da fabbricati dovranno essere realizzate con semplici pali e rete; per le recinzioni di aree di pertinenza di fabbricati esistenti si applicano le norme di cui all'art. 48.

Per gli edifici produttivi collocati in queste aree che mantengono in essere l'attività produttiva non agricola possono essere ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con accorpamento di volumetrie incongrue ed accessorie, miglioramenti igienico-funzionali, limitati incrementi della superficie coperta fino ad un massimo del 30% e adeguamenti dell'altezza fino al raggiungimento di un'altezza massima non superiore a ml 6,00. Per tali interventi il progetto dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza e l'esecuzione delle necessarie opere di mitigazione degli effetti ambientali.

Art. 47

Aree agricole periurbane

Sono comprese in questa classificazione le aree, Assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, in prossimità o all'interno delle zone urbanizzate nelle quali i fondi agricoli sono strettamente interrelati a manufatti o costruzioni che ne condizionano l'utilizzazione.

La superficie delle serre a carattere stagionale non dovrà superare 1/5 dell'area di proprietà; esse dovranno distare non meno di ml. 10 dai fabbricati e ml. 5 dai confini.

Ogni intervento sul suolo dovrà prevedere la messa a dimora di alberature, la sistemazione delle aree libere con spazi verdi, la regimazione delle acque, la limitazione delle superfici impermeabili che non dovranno superare il 50% dell'area di proprietà interessata dall'intervento.

La eventuale realizzazione di sagre o altre manifestazioni non dovrà alterare le caratteristiche dell'area limitando le modifiche morfologiche e mantenendo le superfici permeabili.

E' ammessa la realizzazione di spazi espositivi di prodotti per la vendita compatibili con il contesto residenziale, nel rispetto del decoro urbano e purché non comportino livelli di traffico, polveri e rumore incompatibili con il contesto urbano con le modalità sopra citate.

Negli edifici esistenti sono ammesse le seguenti destinazioni:

agricole e ad esse connesse, residenziali, turistico-ricettive, culturali, sportive, per il tempo libero, pubblici esercizi, commercio, direzionali, artigianato di servizio, attività pubbliche o di interesse pubblico e per attrezzature tecnologiche, mantenimento delle attività produttive esistenti qualora non comportino pregiudizio per la viabilità e per le residenze.

Per gli immobili esistenti, pertinenze e aree connesse e per la realizzazione degli annessi agricoli non funzionali alle aziende agricole si applicano le disposizioni dell'art. 48. Le recinzioni di aree libere da fabbricati dovranno essere realizzate con semplici pali e rete; per le recinzioni di aree di pertinenza di fabbricati esistenti si applicano le norme di cui all'art. 48.

Per gli edifici produttivi collocati in queste aree che mantengono in essere l'attività produttiva possono essere ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con accorpamento di volumetrie incongrue ed accessorie, miglioramenti igienico-funzionali e limitati incrementi della superficie coperta fino ad un massimo del 30% e adeguamenti dell'altezza fino al raggiungimento di un'altezza massima non superiore a ml 6,00. Per tali interventi il progetto dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza e l'esecuzione delle necessarie opere di mitigazione degli effetti ambientali.

Art. 48

Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale

Per le nuove costruzioni e ricostruzioni con spostamento la distanza dai fabbricati dovrà essere non inferiore a ml 10.00, e la distanza dai confini e dalle strade non inferiore a ml. 5.00 fatta salva la possibilità di allineamento con i fabbricati esistenti, ove questo esista.

E' ammessa la costruzione in aderenza o sul limite di proprietà previo accordo trascritto tra i confinanti.

Per ampliamenti, sopraelevazioni e pertinenze le distanze sono regolate dal Codice Civile.

Gli ampliamenti possono essere realizzati a distanza dalle strade inferiore a ml 5.00 per consentire il rispetto di allineamenti determinati da edifici esistenti o per motivi orografici.

In tutti i casi dovrà essere rispettata la distanza da pareti finestrate come indicata dal D. M. 1444/68.

Per gli immobili esistenti sono consentiti tutti gli interventi indicati all'art. 11 con le modalità e limitazioni del presente articolo.

E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. In ogni caso la

ricostruzione dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi e dovrà ricalcare almeno parzialmente l'area originariamente coperta.

La demolizione e ricostruzione di volumetrie con spostamento planivolumetrico nella misura strettamente necessaria è consentita esclusivamente per la realizzazione e la modifica di viabilità pubblica o per la messa in sicurezza rispetto alla stessa, per la messa in salvaguardia da rischi idrogeologici o idraulici qualora, non sia possibile o estremamente complesso e oneroso il mantenimento in sito, e per altre necessità di pubblico interesse. Tale intervento può essere consentito anche per edifici e volumetrie, generalmente posteriori al 1940, la cui presenza e conformazione siano considerati incongrui con il contesto ambientale nel quale sono inseriti. La necessità degli interventi dovrà essere opportunamente documentata, e verificata dai competenti uffici preposti alla tutela dei vincoli.

Nelle ricostruzioni possono essere consentiti l'ampliamento e il cambio di destinazione nel rispetto dei parametri dimensionali indicati nel presente articolo.

In relazione all'entità degli interventi il progetto, su parere degli uffici, potrà essere sottoposto a piano di recupero.

INTERVENTI SUGLI IMMOBILI ANTERIORI AL 1940

Per le abitazioni esistenti o autorizzate al 01.06.2004 è consentito, nell'ambito della conservazione delle caratteristiche dell'edificio, la ristrutturazione anche tramite l'adeguamento delle altezze dei vari piani, incluso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, purché presenti un'altezza in gronda non inferiore ad ml. 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili; la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato risulti parte morfologica significativa del tipo edilizio ed elemento caratterizzante la configurazione architettonica dei prospetti, quali altane, presenza di continuità delle linee di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano.

Per le suddette abitazioni (esistenti o autorizzate all'entrata in vigore del R.U.) è consentito altresì l'ampliamento della superficie abitabile fino al raggiungimento di una superficie utile di mq. 130 o in alternativa un ampliamento una tantum di mc. 90.

L'ampliamento può essere realizzato attraverso la sopraelevazione fino ad un massimo di tre piani fuori terra o aumento della superficie coperta che può di norma interessare soltanto il fronte posteriore o quello laterale con esclusione di quello principale e comunque senza compromettere l'unitarietà degli affacci sugli spazi comuni negli insediamenti "a corte".

Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente gli ampliamenti devono riprodurre le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali.

Gli ampliamenti delle unità abitative non si possono effettuare su unità derivate da frazionamenti realizzati o autorizzati dopo il 01.06.2004.

Possono essere consentiti frazionamenti degli immobili ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative di superficie utile non inferiore a 40 mq.

Per le unità abitative esistenti al 01.06.2004 prive di volumetrie accessorie è consentita la realizzazione delle stesse fino ad un massimo di mc. 50 ciascuna o l'adeguamento delle volumetrie esistenti fino al raggiungimento di tale limite

massimo. Gli interventi sopracitati dovranno essere realizzati con caratteristiche e materiali di tipo tradizionale.

Immobili originariamente ad uso agricolo

Per le unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate in muratura ed esistenti al 01.06.2004 è consentita la ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale a condizione che la superficie lorda sia superiore a mq 40 e la volumetria sia maggiore di mc. 130 in un unico corpo di fabbrica.

Contestualmente a tale intervento è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della superficie utile di mq. 100, comprensiva di una porzione ad uso di rimessa agricola non inferiore al 20%. Per gli immobili che alla data sopra citata avevano una volumetria superiore o uguale a mc. 200 è consentito il cambio di destinazione e l'ampliamento ad uso residenziale fino a mq. 130 utili comprensivi di una porzione ad uso di rimessa agricola non inferiore al 20%.

Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente gli ampliamenti devono riprodurre in generale le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali.

La ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale con realizzazione di più unità abitative è consentita con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti.

Il cambio di destinazione per altri usi ammessi dalle presenti norme potrà essere realizzato tramite ristrutturazione anche con adeguamento delle altezze a quelle minime necessarie.

Per gli edifici originariamente ad uso agricolo, il cambio di destinazione d'uso è ammesso a condizione che:

- non ricadano in aree boscate;
- siano posti ad una distanza dal limite del centro abitato non superiore a ml. 150, o da una strada di proprietà pubblica o vicinale quando sia servita da condutture pubbliche di distribuzione non superiore a ml. 30, o da un'abitazione esistente al 01.06.2004 non superiore a ml. 20;
- il proprietario si impegni al mantenimento delle sistemazioni agrarie e delle relative opere e a tal fine vincoli al fabbricato, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari previste nel progetto, una superficie di terreno non inferiore a mq. 2.000, che dovrà essere in unico corpo almeno per il 50% e comunque distribuita solo all'interno di un'unica U.T.O.E.; tale superficie può essere ridotta fino alla dimensione strettamente necessaria alla realizzazione del sistema di smaltimento dei reflui domestici ed al parcheggio di almeno due autovetture per ciascuna unità immobiliare solo nel caso in cui l'edificio da trasformare si trovi ad una distanza da un'abitazione esistente al 01.06.2004 non superiore a ml. 20;
- venga verificata tramite apposito studio la compatibilità idrogeologica dell'immobile e dell'area di pertinenza e che vengano mantenute funzionali tutte le opere relative alla regimazione delle acque;
- venga prevista a carico del proprietario l'esecuzione delle opere di urbanizzazione quali l'approvvigionamento idrico, il sistema di smaltimento liquami (privilegiando la fito-depurazione), l'energia elettrica e l'eventuale adeguamento della viabilità di accesso.

La realizzazione dell'intervento dovrà essere compatibile con il contesto ambientale in particolare:

1. la viabilità di accesso dovrà realizzarsi attraverso il semplice adattamento di tracciati esistenti ed avere una larghezza massima di ml 3.00, fatte salve maggiori dimensioni preesistenti, con fondo sterrato o materiali tradizionali avendo cura di garantire il sistema di deflusso delle acque e della stabilità geologica;
2. nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico le linee elettriche e telefoniche di nuova realizzazione dovranno essere interrato.

All'atto di presentazione della richiesta di cambio di destinazione ad uso residenziale, dovrà essere verificato il rispetto delle distanze minime prescritte alla voce "Annessi per il ricovero degli animali" di cui al presente articolo, con esclusione dei modesti allevamenti di animali da cortile ad uso familiare. Il cambio di destinazione potrà pertanto essere rilasciato solo se conforme alle vigenti norme igienico-sanitarie.

Dovrà essere stipulato apposito atto di vincolo con il quale il proprietario si impegni al rispetto delle condizioni sopraccitate, e in particolare:

- a vincolare la superficie di terreno interessata alla richiesta affinché non possa essere ceduta separatamente dall'edificio;
- a mantenere a coltura le superfici agricole;
- a effettuare la costante manutenzione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle opere di regimazione idraulica.

PRESCRIZIONI E NORME TECNICHE SULL'USO DEI MATERIALI

Gli interventi previsti dalla presente normativa per fabbricati realizzati anteriormente al 1940 dovranno essere eseguiti secondo le modalità sotto indicate. Dette modalità si applicano anche agli immobili di nuova realizzazione o nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti ed incongrui con il contesto, anche successivi al 1940, qualora ricadenti nell'ambito delle corti o di insediamenti anteriori a tale data.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni o modalità costruttive che saranno richieste dal Collegio degli Esperti del paesaggio o dalla Soprintendenza.

Coperture

Gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche degli edifici esistenti; in particolare dovrà essere previsto il mantenimento delle coperture a falda inclinata.

Per il manto di copertura è prescritto l'uso di elementi in cotto nelle forme tradizionali e/o comunque congruenti con i caratteri degli edifici.

Nel caso del rifacimento del tetto o di sopraelevazione ed adeguamento l'inclinazione delle falde non può superare il 30 %, salvo sia preesistente.

I materiali di recente concezione, non devono risultare visibili dall'esterno.

E' consentita la realizzazione di lucernari o abbaini limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aeroilluminazione dei locali; è comunque ammessa la realizzazione di un lucernario per l'accesso al tetto.

E' prescritto il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto, pietra o altri materiali originali di pregio costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni. La loro eventuale sostituzione deve realizzarsi secondo materiali e tecniche con le caratteristiche di quelli originari.

Le gronde che non presentano elementi di pregio potranno essere sostituite con materiali e caratteristiche di tipo tradizionale. Tale modalità di intervento dovrà essere

applicata anche per le gronde relative a sopraelevazioni, ampliamenti o nuovi interventi.

Nelle gronde a struttura lignea non è ammesso, per la realizzazione dello scempiato, l'uso di tavelle in laterizio forato ma esclusivamente del legno o di "mezzane" in cotto.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i pluviali "a vista" dovranno riprendere la forma originaria o, in mancanza, essere realizzati a sezione rispettivamente semicircolare e circolare; non è consentito l'uso di elementi in plastica o in fibrocemento.

Scale esterne

E' prescritto il mantenimento delle scale esterne appartenenti all'impianto originario; in tali casi è espressamente prevista la deroga alla L. 13/89.

Eventuali nuove scale esterne in aderenza ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti laterali o posteriori fino al 1° piano e con caratteristiche e materiali di tipo tradizionale.

Eventuali dislivelli tra il piano esterno e l'accesso alle unità abitative dovranno essere superati con semplici gradini.

Terrazzi

Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzi a sbalzo, su pilastri o a vasca nelle falde del tetto.

Aperture esterne

Non sarà consentita la modifica delle aperture quando queste presentino decorazioni o riquadrature in pietra tipiche dell'impianto.

Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire adeguate condizioni di aereazione ed illuminazione, queste si dovranno realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto e con riferimento alla logica degli allineamenti.

Aperture del tipo porta-finestra con semplice ringhiera possono essere consentiti solo in casi particolari per soddisfare esigenze di aeroilluminazione.

E' ammessa la realizzazione di grate di fattura tradizionale per le aperture.

E' consentita la realizzazione di aperture ad arco a condizione che riprendano quelle originarie o siano comunque congrue con le caratteristiche dell'immobile da documentare in modo adeguato.

Infissi e dispositivi di oscuramento

La sostituzione e la realizzazione di nuovi infissi deve essere eseguita con materiali e forme tradizionali (legno); l'uso di infissi di diversa concezione è consentito solo per le aperture di dimensioni non riconducibili a quelle tipiche di porta o di finestra o per l'eventuale chiusura interna di aperture schermate da "mandolate" nel caso in cui sia consentito il cambio di destinazione degli annessi agricoli.

E' consentito l'utilizzo di infissi in alluminio o p.v.c. a condizione che abbiano colori e caratteristiche simili a quelli tradizionali in legno.

Non è consentito l'uso di serrande avvolgibili o di altri dispositivi di oscuramento diversi dalle persiane, stuoini e scuroli interni di tipo tradizionale, realizzati in legno a

vista se di specie tipiche della zona o tinteggiato, o in alluminio o p.v.c. come al comma precedente e privi di decorazioni in ferro battuto.

Elementi decorativi

Gli elementi decorativi originari degli edifici, di qualunque tipo e materiale, devono essere restaurati o, se necessario, sostituiti con materiali e forme identiche.

Non è consentita la tinteggiatura degli elementi decorativi in pietra o in cotto. Non è ammesso l'uso del marmo e del travertino ed altri materiali non locali nella rifinitura delle aperture.

Le inferriate delle finestre e le ringhiere delle scale e dei balconi devono essere conservate o, se necessario, sostituite con altre simili alle originali e congruenti con i caratteri degli edifici.

Intonaci e tinteggiature

Gli intonaci e le tinteggiature saranno realizzate con materiali e tecniche tradizionali.

Devono essere conservate ed eventualmente restaurate le decorazioni pittoriche, gli intonaci a bugnato e gli altri elementi decorativi di impianto realizzati in intonaco o altri materiali.

I paramenti murari originariamente a vista dovranno essere mantenuti.

Tettoie

E' consentita la realizzazione di tettoie sovrastanti le porte di ingresso dell'unità edilizia delle dimensioni in larghezza pari all'apertura della porta aumentata di ml 0,50 per parte, avente una profondità non superiore a ml. 1,20 e con struttura di semplice disegno (ferro pieno e vetro, legno ecc.)

Tali tettoie non sono consentite sopra aperture e portali riquadrati in pietra.

Forni

E' consentita la realizzazione di forni pertinenziali nelle aree a corredo dei fabbricati ad uso abitativo ad eccezione di quelle antistanti il fronte principale. L'altezza max in gronda dovrà essere di ml 2,20 e potrà essere realizzata una tettoia di protezione antistante di max mq 2,00.

Tali opere dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali.

Pergolati

Dovranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale quali legno naturale o ferro a sezione piena o simile e di colorazione scura, eventualmente con montanti in muratura; dovranno essere piani o inclinati in caso di presenza di aperture sulla muratura di appoggio. La superficie complessiva se maggiore di mq. 20 non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio.

Canne fumarie e camini

Nuove canne fumarie dovranno essere inserite in modo da non essere visibili dall'esterno; potranno essere realizzate all'esterno solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni con tubazioni in rame o in muratura tradizionale.

I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale.

Ascensori

All'esterno dei fabbricati è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme solo per soddisfare esigenze di portatori di handicap qualora sia dimostrata l'impossibilità o la difficoltà dell'inserimento all'interno.

Tali vani dovranno essere realizzati:

- c) con strutture in muratura e copertura che riprendono le caratteristiche del fabbricato esistente.
- d) con elementi a vista in vetro e struttura in acciaio/cemento armato

Mandolate

Gli interventi di ristrutturazione degli immobili originariamente agricoli dovranno prevedere, di norma, il mantenimento delle mandolate. Potranno essere realizzate aperture nelle mandolate nella misura strettamente necessaria per soddisfare le norme igienico-sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originario.

Solo qualora il progetto preveda interventi di ampliamento, modifiche volumetriche o ristrutturazioni con modifiche della destinazione tali da rendere non significativo il mantenimento di mandolate potrà essere proposta la loro sostituzione.

Le superfici finestrate apribili ed illuminanti realizzate all'interno delle mandolate potranno essere valutate al fine di soddisfare i requisiti igienico-sanitari nella misura strettamente necessaria per tale finalità.

Recinzioni

Le recinzioni non potranno comportare il frazionamento delle aree prospicienti il fronte principale dei fabbricati inseriti nelle corti.

Le recinzioni in prossimità degli accessi principali dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali quali muri in pietra a faccia vista, in laterizio o in muratura intonacata, con eventuale soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice; lungo il rimanente perimetro del lotto di pertinenza sono ammesse anche recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali sempreverdi.

Sistemazioni esterne

I muri di contenimento dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali quali pietra a vista, muratura intonacate, ecc.

Le sistemazioni esterne dovranno essere congruenti con quelle del fabbricato o con quelle tipiche della zona. Dovranno essere recuperate tutte le sistemazioni originarie restaurandole o ripristinandole con i materiali come quelli esistenti quali pavimentazioni in cotto, pietra ecc. Dovranno inoltre essere recuperati e salvaguardati gli arredi esterni originari, i manufatti minori quali le marginette, edicole, ecc.

La sistemazione delle aree antistanti i fronti, su tutti i lati, delle corti e degli altri immobili dovrà essere realizzata con materiali tradizionali quali cotto, pietra, ecc. e il fronte principale nelle corti non potrà essere interessato da strutture, pergolati ecc. Le altre aree potranno essere sistemate anche con semplice inghiaiatrice o con pavimentazioni seppur di moderna concezione ma con formati e colori che si integrino con l'ambiente e i materiali tradizionali.

Le viabilità di accesso e le sistemazioni esterne dovranno prevedere un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane e non dovranno comportare modifica alla unitarietà degli spazi comuni o privati antistanti i fronti principali anche per quanto riguarda le quote altimetriche.

Le piscine dovranno essere di forma regolare, interrato, con bordo e marciapiede aventi complessivamente una larghezza non superiore a cm. 100, realizzati in materiali tradizionali. Potranno essere realizzati volumi interrati con altezza utile interna non superiore a ml 2,50 e volumetria non superiore a mc 60, strettamente necessari all'uso della piscina.

Arredo Urbano

Tutti gli interventi relativi all'arredo urbano e da realizzarsi da parte dei privati come insegne, targhe, illuminazione, tende ecc. dovranno essere compatibili con le caratteristiche dell'ambiente.

INTERVENTI SUGLI IMMOBILI POSTERIORI AL 1940

Per le abitazioni esistenti o autorizzate prima del 01.06.2004 è consentito l'ampliamento di ogni singola unità fino al raggiungimento della superficie utile abitabile di mq. 150 o in alternativa l'ampliamento a tantum di mc. 90.

In alternativa agli ampliamenti sopra indicati potrà essere realizzata la sopraelevazione della abitazione fino al raggiungimento di un'altezza massima di ml 7.50.

Nel caso di sopraelevazione del sottotetto come previsto dall'art.11, possono essere realizzate altezze superiori a ml 7.50.

E' consentito il tamponamento dei porticati dei fabbricati ad uso abitativo esistenti alla data sopra citata.

E' consentito il frazionamento per ottenere unità abitative di superficie utile inferiore a mq. 45 solo garantendo almeno n. 2 posti auto per ciascuna unità. Le unità immobiliari derivanti da frazionamento non possono essere ampliate.

Possono comunque essere consentiti accorpamenti delle unità immobiliari.

Per le unità abitative esistenti al 01.06.2004 che ne sono sprovviste è ammessa la realizzazione delle pertinenze così come previste dal R.E.. Possono essere realizzate strutture di pertinenza delle abitazioni in legno o materiali simili, senza strutture di fondazione, purché non incongrue con il contesto edificato, di altezza non superiore a ml. 2,20 e superficie coperta massima di mq. 6; queste non costituiscono volume e non sono soggette alle distanze tra fabbricati, dai confini e dalle pareti finestrate.

Altre volumetrie

E' consentita la ristrutturazione delle altre volumetrie esistenti per le destinazioni ammesse in zona agricola.

Di tali volumetrie è consentita la demolizione e ricostruzione con eventuale accorpamento o spostamento nel lotto di proprietà, per una altezza massima di ml. 7.50.

Il cambio di destinazione ad uso residenziale è consentito per gli edifici che al 01.06.2004 avevano una superficie lorda non inferiore a mq. 40 e volume maggiore di mc. 130 in un unico corpo di fabbrica.

I sopracitati cambi di destinazione sono consentiti a condizione che le volumetrie esistenti non siano state autorizzate come pertinenze in base a quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Qualora il recupero e cambio di destinazione ad uso residenziale sia finalizzato alla realizzazione di più unità immobiliari con demolizione e ricostruzione e spostamento nel lotto di pertinenza di volumetrie superiori a mc. 2.000, l'intervento potrà avvenire a seguito di formazione di Piano di Attuazione e con la dotazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

Per gli edifici con destinazione a servizi è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento funzionale delle singole unità fino al 20 % della superficie utile.

AGRITURISMO

Nell'allegato scala 1:25.000, sono individuate le aree che per caratteristiche ambientali, presenza di immobili di interesse storico-architettonico, attività agricole tipiche quali la olivicoltura, classificate di interesse agrituristico, nelle quali secondo quanto stabilito dalla L.R. n° 76/94 art. 6 è consentito il superamento dei limiti di ospitalità secondo quanto previsto dalle norme specifiche in materia.

NUOVE ABITAZIONI

Le nuove residenze agricole, da realizzare secondo quanto disposto dalla L.R. 1/05 e dalla L.R. 64/95 per quanto ancora in vigore, dovranno avere una superficie utile abitabile massima di mq 130. E' consentita la realizzazione di una rimessa auto della superficie di mq 20. La tipologia di tali fabbricati nelle aree sottoposte a vincolo ambientale dovrà riferirsi a quelle tipiche della zona in particolare per la copertura, le finestre e le finiture esterne.

NUOVI ANNESSI AGRICOLI

Per la nuova costruzione di annessi agricoli aziendali si dovrà procedere ai sensi della L.R. 1/05 e della L.R. 64/95 per quanto ancora in vigore e secondo le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. I Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale finalizzati alla realizzazione di nuovi annessi dovranno valutare preliminarmente la consistenza del patrimonio rurale del richiedente al fine di verificare la possibilità di recupero dello stesso anziché intervenire con nuove costruzioni. In tal senso dovranno essere le valutazioni per l'istruttoria dei Piani da parte degli enti competenti.

Annessi agricoli non commisurati alla capacità produttiva del fondo

Tali annessi potranno essere realizzati nelle zone agricole di valore paesaggistico, nelle aree a prevalente uso agricolo, nelle aree agricole periurbane. La loro realizzazione è ammessa nel seguente modo:

per superfici coltivate a vigneto, uliveto o frutteto uguali o superiori a mq 10.000, per superfici coltivate a orto-floro-vivaismo uguali o superiori a mq 3.000, è ammessa la realizzazione di un annesso in muratura fino ad una volumetria massima di mc 120, con altezza massima in gronda di ml 2.20, copertura a capanna con manto in laterizio in coppi ed embrici e pendenza non superiore al 30%. Le superfici agricole di riferimento dovranno essere in unico corpo almeno per il 50 % e comunque distribuite solo all'interno di una unica U.T.O.E.

La realizzazione di detti annessi è subordinata alla stipula di atto d'obbligo trascritto nei termini di legge con cui il proprietario si impegna, anche per i suoi aventi causa:

- a non modificarne la destinazione d'uso;
- a vincolare la superficie di terreno interessata alla richiesta affinché non possa essere ceduta separatamente dall'annesso;
- a mantenere a coltura le superfici agricole;
- a effettuare la costante manutenzione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle opere di regimazione idraulica.

Non è ammesso realizzare più di un annesso per ciascuna proprietà.

Non sarà ammessa la possibilità di realizzare nuovi annessi agricoli qualora sia stato concesso il cambio di destinazione di strutture analoghe dopo il 01.06.2004.

Manufatti precari

Tali manufatti potranno essere realizzati nelle zone agricole di valore paesaggistico, nelle aree a prevalente uso agricolo, nelle aree agricole periurbane. La loro realizzazione è ammessa nel seguente modo:

per le superfici coltivate comprese tra mq 1.000 e mq 10.000 per gli oliveti ed i vigneti e tra mq 1.000 e mq 3.000 per orto-floro-vivaismo è ammessa la costruzione di manufatti precari privi di fondazioni in muratura di qualsiasi tipo, da realizzare in legno al naturale o verniciato con colori marroni o verde bosco, con copertura a capanna di pendenza non superiore al 30%, altezza massima in gronda di ml. 2,20 e aventi una superficie massima utile di mq 12,00. Tali annessi non potranno in nessun modo subire mutamenti di destinazione d'uso.

L'annesso potrà essere autorizzato per una durata di anni cinque, eventualmente rinnovabili. La realizzazione di detti annessi è subordinata alla stipula di un atto d'obbligo con cui il proprietario si impegna, anche per i suoi aventi causa, alla demolizione del manufatto alla data prestabilita o autorizza l'Amministrazione Comunale a sostituirsi a lui medesimo per effettuare l'abbattimento. L'annesso potrà essere inoltre realizzato solo a condizione che venga stipulata una fideiussione a favore dell'Amministrazione Comunale contenente la clausola di rinuncia all'esclusione del debitore principale, con cui, alla fine del periodo autorizzativo, si possa coprire la spesa necessaria per l'abbattimento.

Annessi per il ricovero degli animali

Nelle aree a prevalente uso agricolo e nelle zone di valore paesaggistico è ammessa, in alternativa ad altri annessi agricoli, la possibilità di realizzazione di annessi da destinare al ricovero di animali secondo quanto di seguito indicato.

Non è ammesso realizzare più di un annesso per ciascuna proprietà.

La documentazione da presentare per l'approvazione del progetto oltre a quanto previsto dal R.E. dovrà contenere:

- la distanza delle strutture e dei recinti da realizzare da immobili di altra proprietà adibiti ad attrezzature scolastiche o di interesse comune e loro pertinenze, ad abitazione o ad attrezzature ricettive, commerciali o direzionali, nonché dalle aree e dagli edifici per i quali sia ammessa dalle presenti norme la trasformazione che consenta tali destinazioni; tale distanza non deve risultare inferiore a ml. 100 per allevamenti prevalentemente all'aperto e a ml. 35 per strutture di allevamento di equini e bovini al chiuso;
- una dichiarazione probante in merito alla proprietà e/o ad altro titolo alla disponibilità delle aree e al tipo di colture;

- la documentazione fotografica delle aree coltivate o di pertinenza dell'annesso agricolo;
- una relazione sulle caratteristiche igienico-sanitarie e sulle modalità dell'allevamento;
- il parere della A.S.L.;
- la sistemazione a verde dell'area con messa a dimora di barriere verdi.

Gli annessi per il ricovero di animali dovranno prevedere tutte le opere necessarie per una corretta igiene come previsto dal Regolamento di Igiene e dalle disposizioni della ASL, con particolare cura per la realizzazione della pavimentazione, in materiale facilmente lavabile e disinfettabile, e per il trattamento, lo stoccaggio e l'utilizzazione dei residui organici di origine zootecnica e vegetale conseguenti all'esercizio dell'attività di allevamento, al fine di mantenere la migliore fertilità dei terreni, salvaguardare le acque superficiali di falda e limitare emanazioni maleodoranti.

Ricoveri per equini e bovini

- Numero massimo di capi: 4
- Superficie minima del terreno a corredo: mq. 2.000 a capo per allevamenti prevalentemente all'aperto con il sistema a "recinti"; mq. 500 a capo per allevamenti al chiuso
- Massima superficie coperta per box e accessori: mq.16 a capo
- Altezza massima in gronda: ml. 2,50
- Volume massimo: mc. 120
- Per un miglior inserimento ambientale e compatibilmente con il rispetto delle condizioni igieniche è da privilegiarsi la struttura in legno
-

Ricoveri per cani ad uso familiare, per la caccia e per piccoli allevamenti.

- Numero di capi: non inferiore a 4 e non superiore a 20
- Superficie minima del terreno a corredo: mq. 300 a capo
- Massima superficie coperta: mq. 3 a capo
- Altezza massima in gronda: ml. 2,20

La realizzazione degli annessi per il ricovero di animali è subordinata alla stipula di atto d'obbligo o convenzione con la quale il proprietario si impegna anche per i suoi aventi causa a non modificare la destinazione e alla rimozione delle strutture qualora non vi sia più la presenza degli animali, a mantenere a coltura le superfici agricole, a effettuare le sistemazioni agrarie mantenendo quelle tradizionali, alla sistemazione dell'assetto idrogeologico e ad interventi volti alla sistemazione ambientale.

Modeste strutture per allevamenti avicoli e cunicoli a carattere familiare

Per ciascun nucleo familiare è ammessa la realizzazione di una struttura leggera della superficie massima di mq. 10 e dell'altezza massima di ml. 2 da destinare al ricovero di animali da cortile, purché posta a distanza dagli edifici di altra proprietà non inferiore a ml. 20 e nel rispetto delle norme di igiene.

TITOLO VI TUTELA E SALVAGUARDIA DELLE RISORSE TERRITORIALI

Art. 49

Aree per interventi di regimazione idraulica

Sono le aree, appositamente perimetrare, previste e individuate a seguito di appositi studi idrologico-idraulici estesi agli interi corsi d'acqua e sono disciplinate dalle norme delle zone in cui ricadono con esclusione della nuova edificazione. La loro realizzazione dovrà contenere al minimo l'impatto ambientale attraverso l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e avendo cura di prevedere adeguati assetti vegetali e arborei di natura autoctona.

Art. 50

Aree di pertinenza fluviale

1. Nelle Carte delle pertinenze fluviali vengono definiti:

- A0 gli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo;
- Ag le aree golenali;
- Ae le aree di naturale esondazione e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.

2. Negli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo (A0), e nelle relative fasce laterali di 10 metri di larghezza, le quali decorrono:

- nei corsi d'acqua, o nei loro tratti, privi di arginature, dai limiti degli individuati alvei fluviali ordinari in modellamento attivo;
 - nei corsi d'acqua, o nei loro tratti, arginati, dai piedi esterni degli argini,
- sono ammissibili, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque, ove richiesto, previo parere favorevole dell'ente o ufficio preposto alla tutela idraulica, esclusivamente:
- a) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di opere di difesa idraulica, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
 - b) l'effettuazione di opere connesse alla realizzazione di attraversamenti trasversali dei corsi d'acqua da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria;
 - c) l'effettuazione di opere di manutenzione e di adeguamento di esistenti linee di comunicazione viaria e ferroviaria, anche se non implicanti soltanto l'attraversamento trasversale dei corsi d'acqua, purché non comportanti il loro avanzamento verso gli stessi alvei;
 - d) la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, impianti a rete per le telecomunicazioni, fermo restando che per gli impianti a rete non completamente interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale dei corsi d'acqua;
 - e) la manutenzione e l'adeguamento di esistenti impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, sistemi

tecnologici per il trasporto dell'energia, impianti a rete per le telecomunicazioni, anche se non implicanti soltanto l'attraversamento trasversale dei corsi d'acqua, purché non comportanti il loro avanzamento verso gli stessi corsi d'acqua;

- f) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, i quali non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque, né interessare le sponde e le ripe scoscese;
- g) le trasformazioni, fisiche e funzionali, degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, purché rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, purché non prevedano l'incremento della superficie coperta dei fabbricati, escludano l'utilizzazione dei piani terra come vani utili ai fini abitativi ed escludano altresì la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

3. Nelle aree golenali (Ag) sono ammissibili, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamenti in materia, e comunque, ove richiesto, previo parere favorevole dell'ente o ufficio preposto alla tutela idraulica, esclusivamente:

- a) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
- b) l'effettuazione di opere connesse alla realizzazione di attraversamenti trasversali dei corsi d'acqua da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria;
- c) l'effettuazione di opere di manutenzione e di adeguamento di esistenti linee di comunicazione viaria e ferroviaria, anche se non implicanti soltanto l'attraversamento trasversale dei corsi d'acqua, purché non comportanti il loro avanzamento verso gli stessi alvei;
- d) la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, impianti a rete per le telecomunicazioni, fermo restando che per gli impianti a rete non completamente interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale dei corsi d'acqua;
- e) la manutenzione e l'adeguamento di esistenti impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, impianti a rete per le telecomunicazioni, anche se non implicanti soltanto l'attraversamento trasversale dei corsi d'acqua, purché non comportanti il loro avanzamento verso gli stessi corsi d'acqua;
- f) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, i quali, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque, né interessare le sponde e le ripe scoscese;
- g) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di piste di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, e che non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque, né interessare le sponde e le ripe scoscese;

- h) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, e simili, i quali devono essere armonicamente inseriti nel paesaggio, e ove possibile opportunamente mascherati con elementi vegetali;
- i) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, ovvero, laddove sia adeguata, della copertura boschiva, e dell'avviamento all'alto fusto dei boschi cedui e dei boschi misti, previa cessazione definitiva dell'eventuale coltivazione dei terreni; sono comunque vietati i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno;
- j) la manutenzione e la realizzazione di sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero, nonché di parchi aperti al pubblico le cui attrezzature siano amovibili e precarie e non siano suscettibili di ridurre la funzione idraulica dell'area golenale;
- k) le trasformazioni, fisiche e funzionali, degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, purché rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, purché non prevedano l'incremento della superficie coperta dei fabbricati, escludano l'utilizzazione dei piani terra come vani utili ai fini abitativi ed escludano altresì la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

4. Nelle aree di naturale esondazione e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (Ae) sono ammissibili esclusivamente:

- a) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica, ivi comprese le casse di espansione e i bacini di laminazione delle acque, di invasi a usi plurimi, e simili, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
- b) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di linee di comunicazione viaria e ferroviaria previste da strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali e comunali, fermo restando che gli adeguamenti e le nuove realizzazioni devono limitarsi ai casi di esigenze non altrimenti soddisfacibili, essere definite in termini tali da minimizzare l'interessamento delle aree di naturale esondazione, secondo tracciati il più possibile marginali, distanti dai corsi d'acqua e non paralleli agli stessi;
- c) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, nonché di impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni, fermo restando che, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, gli impianti a rete, ove non completamente interrati, non devono correre parallelamente alle rive dei corsi d'acqua, dei laghi e dei bacini;
- d) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, i quali, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti;
- e) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;
- f) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di piste di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla

necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, e che non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;

- g) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, e simili, i quali devono essere armonicamente inseriti nel paesaggio, e opportunamente mascherati con elementi vegetali;
- h) l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle attività selvicolturali;
- i) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione definitiva della coltivazione di terreni;
- j) la manutenzione e la realizzazione di sistemazioni a verde, anche alberato, destinabili ad attività di tempo libero, nonché di parchi aperti al pubblico le cui attrezzature siano amovibili e precarie e non siano suscettibili di ostacolare il deflusso delle acque in caso di allagamento, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
- k) le trasformazioni, fisiche e funzionali, degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, purché rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, purché non prevedano l'incremento della superficie coperta dei fabbricati, escludano l'utilizzazione dei piani terra come vani utili ai fini abitativi ed escludano altresì la realizzazione di piani interrati o seminterrati. Interventi di ristrutturazione urbanistica consentiti solo nell'ambito di progetti di riqualificazione ambientale di insediamenti esistenti tesi complessivamente ad una riduzione delle aree occupate ed all'allontanamento dal corso d'acqua;
- l) gli interventi di manutenzione, adeguamento e/o ristrutturazione delle opere e delle infrastrutture pubbliche.

5. Nelle aree di pertinenza fluviale sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio;
- ordinaria coltivazione del suolo, esclusivamente nelle aree golenali e nelle aree di naturale esondazione e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;
- attività selvicolturali;
- acquacoltura;
- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali, limitate a:- parchi urbani e territoriali;
- orticoltura, esclusivamente nelle aree golenali e nelle aree di naturale esondazione e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;
- mobilità meccanizzata, limitata alle linee di comunicazione viaria esistenti e realizzabili, nonché alle strade poderali e interpoderali e alle piste di servizio forestale;
- attrezzature tecnologiche.

6. Dei manufatti edilizi insistenti negli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo e nelle aree golenali sono compatibili le utilizzazioni, coerenti con le rispettive caratteristiche tipologiche, che non comportino la presenza continuativa di elevate quantità di persone. Altre utilizzazioni sono ammesse solo in quanto esistenti ed

in regola con le normative edilizie al momento di entrata in vigore delle presenti disposizioni.

7. Dei manufatti edilizi esistenti nelle aree di naturale esondazione e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- zootecnia;
 - zootecnia di carattere familiare;
 - abitazioni ordinarie;
 - abitazioni rurali;
 - abitazioni specialistiche;
 - commercio al dettaglio, limitato a:- pubblici esercizi;
 - attività ricettive, limitate a: - agriturismo;
 - ricoveri connessi alle attività escursionistiche;
 - strutture culturali, limitate a:- sedi espositive;
 - strutture associative;
 - attrezzature tecnologiche;
 - altre utilizzazioni solo in quanto esistenti ed in regola con le normative edilizie al momento di entrata in vigore delle presenti disposizioni.
8. Non sono soggette alle disposizioni di cui ai precedenti commi 4 e 7 gli insediamenti consolidati presenti lungo il T. Pescia di Collodi non suscettibili di essere delocalizzati e suscettibili, invece, di essere messi in sicurezza, da perimetrare d'intesa tra l'Amm.ne Com.le, la Provincia di Lucca, L'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio competente e l'Autorità di Bacino del F. Arno.

Art. 51

La difesa dai fenomeni alluvionali

Le salvaguardie di cui agli artt. 73÷79 del P.I.T., approvato con D.C.R. 12/2000, si intendono superate dalle limitazioni e prescrizioni di cui ai commi 1÷7 del presente articolo e di quelle scaturenti dall'applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 49, 50 e 52 del presente regolamento.

1. Le tavole riferite alle Pertinenze fluviali individuano e perimetrano, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, con riferimento all'intero territorio comunale, gli ambiti denominati a_o , a_e , a_g , B1 e B2, dei corsi d'acqua classificati dal P.I.T. approvato con D.C.R. 12/2000, così come integrati dal P.T.C. La perimetrazione dell'ambito a_o effettuata nelle citate tavole rimane comunque, in ragione della scala di lavoro, una perimetrazione di massima che, in quanto tale, dovrà essere verificata in occasione di qualsiasi trasformazione, edilizia o morfologica, ricadente in area adiacente ai corsi d'acqua classificati. L'ambito denominato a_o , (alveo in modellamento attivo) definito come la porzione dell'alveo raggiungibile dalle piene stagionali, che quindi non necessariamente corrisponde al letto di magra, ma che risulta comunque attualmente in modellamento attivo, caratterizzato da ciottolame mobile, depositi sabbiosi e limosi sciolti, mentre la vegetazione eventualmente presente è per lo più arbustiva; il limite esterno, coincidente con il ciglio di sponda, è di norma facilmente determinabile; nei casi di

sponde variabili o incerte il limite rimane comunque per lo più sempre identificabile in quanto coincidente o con variazioni vegetazionali o con le colture agricole. Nel caso di corsi d'acqua arginati l'ambito a_0 comprende anche le strutture arginali (in frodo o maestre). Le trasformazioni ricadenti nell'ambito a_0 e nelle fasce esterne di 10 m vengono assoggettate oltre che alle presenti disposizioni, alle prescrizioni e alle limitazioni poste dagli art. 50 e 52 del presente regolamento. Le fasce di 10 m decorrono: nei corsi d'acqua non arginati dal ciglio di sponda; nei corsi d'acqua arginati dal piede esterno dell'argine in frodo. L'Ambito denominato a_0 , con le relative fasce esterne di 10 m, è riservato agli interventi idraulici necessari alla regimazione del corso d'acqua medesimo. Nell'Ambito a_0 i permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i Piani Attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche, eccetto per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico. Sono fatte salve le opere idrauliche, le opere di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione si precisa che:

- i progetti che prevedono interventi edilizi o trasformazioni morfologiche a distanza inferiore a metri 10 dai piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, dai cigli di sponda, dovranno contenere l'individuazione dell'ambito a_0 attraverso rilievo topografico restituito su cartografia alla scala 1:500;
 - per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione dei nuovi volumi con l'esclusione delle sopraelevazioni e della demolizione e ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia;
 - per manufatti di qualsiasi natura si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, e simili, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;
 - per trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private si intendono esclusivamente quelle modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione;
 - gli attraversamenti da realizzarsi mediante ponti, tombini stradali o ferroviari, passi carrabili non potranno ridurre la sezione idraulica preesistente. Non rientrano tra le opere di attraversamento altri interventi che configurino la copertura del corso d'acqua.
2. L'ambito denominato a_g (area golenale) definito dalle fasce a lato dell'alveo, comprese tra le sponde del corso d'acqua e gli argini maestri, nelle quali le acque si espandono con andamento stagnante o comunque diverso da quello della

corrente principale del fiume. Le trasformazioni ricadenti nell'ambito a_g vengono assoggettate alle prescrizioni e alle limitazioni poste dagli art. 50 e 52 del presente regolamento.

3. L'ambito denominato a_e (area di naturale esondazione), rappresentato da aree essenzialmente di fondovalle caratterizzate da indicatori idrogeomorfologici (in genere depositi alluvionali recenti) e talora biologici (vegetazione) naturali, riconoscibili in loco o da fotointerpretazione, nelle quali il legame con il corso d'acqua è ancora evidente, a prescindere dalla presenza di interventi antropici e dalle condizioni di pericolosità idraulica scaturenti tanto dai dati storici quanto da verifiche idrauliche. Le trasformazioni ricadenti nell'ambito a_e vengono assoggettate alle prescrizioni e alle limitazioni poste dagli art. 50 e 52 del presente regolamento.
4. Gli ambiti denominati B1 dei corsi d'acqua sotto elencati, così come definiti e mappati a seguito degli studi idrologico-idraulici effettuati a supporto del R.U. nel rispetto dei criteri fissati dall'art. 24 del P.T.C., rappresentano le aree riconosciute necessarie per gli interventi di regimazione idraulica, tesi alla rinaturalizzazione del corso d'acqua, all'ubicazione di casse di espansione e canali scolmatori, all'adeguamento plano-altimetrico delle sezioni d'alveo. Tali ambiti sono riservati esclusivamente alle opere di regimazione dei corsi d'acqua medesimi. Rio Arpino, Rio Battistone, Rio Caprio, Rio Visona di Castelvecchio, Rio Castruccio, Rio di Coselli, T. Fraga, Rio Frizzone, Rio Leccio, Rio di Massa Macinaia, Fossa Nuova e Rio Casale, Canale Ozzeri e Canale Rogio, Rio Ralla, Rio Sana di Segromigno, Rio Dezza, Rio di Vorno, Rio Visona di Colle o Liggeri, Rio Visona di Compito
5. Gli ambiti denominati B2 del F. Serchio e del T. Pescia di Collodi comprendono le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua che possono essere necessarie per gli interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti. Tali ambiti corrispondono alle aree poste a quote altimetriche inferiori a due metri rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda, fermo restando che il suo limite, misurato perpendicolarmente dall'asse del corso d'acqua, non supera a distanza di 300 metri dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda. All'interno di tali ambiti, le previsioni assimilabili alle zone C, D, e F. per attrezzature generali (ad esclusione dei parchi) di cui al D.M. 1444/68, nonché le localizzazioni delle infrastrutture a rete o puntuali (viabilità, opere di urbanizzazione) non possono consentire interventi che comportino, a livello di singola area omogenea o infrastruttura, aumenti di superficie coperta complessiva¹ superiori a 200 mq rispetto allo S.U. vigente al momento dell'entrata in vigore del presente piano. All'interno dell'Ambito "B2" non sono inoltre consentiti, per tutte le altre nuove previsioni urbanistiche non indicate precedentemente, interventi che comportino incrementi di superficie coperta (intesa esclusivamente come superficie coperta da nuove volumetrie) superiori a 500 mq rispetto allo S.U. vigente al momento dell'entrata in vigore del presente piano.

¹ Per superficie coperta complessiva si intende non solo la superficie coperta da volumi di nuova costruzione, ma anche per le infrastrutture senza volumetria, la superficie che si prevede di coprire con trasformazioni morfologiche di aree quando queste costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso d'inondazione

- 6.** Le trasformazioni del territorio devono essere progettate ed effettuate adottando tutti gli accorgimenti necessari per ridurre gli effetti negativi connessi all'impermeabilizzazione del suolo. In particolare:
- a) Ogni trasformazione di nuova edificazione deve garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, cioè tale da consentire l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche, pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio.
 - b) In occasione di ogni trasformazione di realizzazione o di adeguamento di piazzali, parcheggi, elementi di viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere adottate modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza ovvero di tutela di interessi storici.
 - c) I Piani Attuativi nonché i progetti delle trasformazioni che comportino la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 1000 mq, devono prevedere il completo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili, ove queste ultime non siano suscettibili, in ragione delle utilizzazioni in atto o previste, di contaminare tali acque, nel suolo degli spazi scoperti, pertinenziali o autonomi, dell'area interessata, ovvero, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante, valutati tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. Soltanto nei casi di comprovata impossibilità di rispettare le suddette disposizioni può essere previsto lo smaltimento di acque meteoriche tramite fognature, comunque contenendo il loro contributo, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, entro il limite massimo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante, e comunque entro limiti da concordare con il soggetto gestore della rete fognaria, e tali da non porre la necessità di ampliamenti dei collettori fognari principali. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza e di stabilità dei pendii, ovvero di tutela di interessi storici.
 - d) I progetti delle trasformazioni che comportino la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili comprese tra cento e mille metri quadrati, devono prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili, ove queste ultime non siano suscettibili, in ragione delle utilizzazioni in atto o previste, di contaminare tali acque, nel suolo degli spazi scoperti, pertinenziali o autonomi, dell'area interessata, ovvero, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo coincidente con quello fornito dall'area

nella situazione pre-intervento, valutato tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza e di stabilità dei pendii, ovvero di tutela di interessi storici.

- e) Le valutazioni di cui alle precedenti lettere c e d devono essere effettuate tenendo conto che:
- Nei piani attuativi per superficie impermeabile o parzialmente permeabile si intende quella di nuova realizzazione, l'area di sedime di fabbricati e strutture demolite nonché l'area impermeabile o parzialmente permeabile esistente già pavimentata che viene mantenuta. Nelle altre trasformazioni per superficie impermeabile o parzialmente permeabile si intende quella di nuova realizzazione
 - la pioggia oraria ventennale viene fissata in 60 mm;
 - vengono riconosciute 3 sole tipologie di superfici scolanti con i seguenti coefficienti di deflusso:
 - impermeabile (tetti, piazzali e strade in asfalto/cemento) $\varphi = 1$,
 - artificiale drenante (autobloccanti e asfalti drenanti, ecc.) nonché viabilità e piazzali non asfaltati $\varphi = 0,5$
 - area a verde $\varphi = 0,2$
 - le modalità di stoccaggio provvisorio possono essere: vasche ad hoc, aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari;
 - le acque meteoriche, stoccate con le modalità suddette, dovranno essere immesse nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura tramite una bocca tarata dimensionata in maniera tale che la massima portata che da essa può defluire sia minore od uguale ai valori limiti definiti ai punti precedenti;
 - il calcolo dei volumi di pioggia si deve basare su una intensità costante di pioggia.

Art. 52

Classificazione degli interventi per l'attribuzione delle classi di fattibilità

Le norme geologiche inserite nel Regolamento Urbanistico disciplinano, per gli aspetti pertinenti, gli interventi previsti per gli insediamenti esistenti e le previsioni di nuove trasformazioni nel rispetto delle indicazioni generali contenute nel Piano Strutturale del Comune di Capannori.

La Carta della fattibilità rappresenta la sintesi finale nella quale viene espresso il grado di fattibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e idraulica delle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico. Essa nasce dalla sovrapposizione delle Carte della Pericolosità (fragilità geomorfologica e fragilità idraulica) su quella delle destinazioni d'uso del territorio discriminate nei seguenti tre gradi di esposizione:

| GRADO DI ESPOSIZIONE | BENI E/O SOGGETTI ESPOSTI |
|----------------------|---|
| BASSO | Componenti territoriali non adibibili ad utilizzazioni comportanti presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone: caccia; pesca; attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio; ricoveri connessi alle attività escursionistiche; strutture connesse alla ordinaria coltivazione del suolo, alle attività selvicolturali, alle attività di pascolo, alla zootecnia, alla itticoltura; magazzini; depositi a cielo aperto; impianti scoperti per la pratica sportiva; piscine scoperte ad uso privato; pertinenze varie quali garage, tettoie, ripostigli, e simili; mobilità pedonale; mobilità meccanizzata in elementi di viabilità minore (strade vicinali, poderali, interpoderali), e simili. |
| MEDIO | Componenti territoriali adibibili ad utilizzazioni comportanti bassa densità di presenza continuativa ovvero temporanea ma frequente di persone: attività estrattive; lavorazione degli inerti; parchi urbani e territoriali; abitazioni rurali; abitazioni ordinarie o artigianato o esercizi commerciali di vicinato o pubblici esercizi in edifici isolati in territorio non urbano; impianti coperti per la pratica sportiva in edifici isolati in territorio non urbano; mobilità meccanizzata in elementi di viabilità locale; attrezzature tecnologiche a rete e puntuali di rilevanza locale, e simili. |
| ALTO | Componenti territoriali adibibili ad utilizzazioni comportanti elevata densità di presenza continuativa o temporanea di persone: territorio urbano in generale (comprese le aree ad organizzazione morfologica specialistica per la produzione e/o l'erogazione di beni o servizi); consistenti strutture insediative extraurbane abitative, per la produzione e/o l'erogazione di beni o servizi (attività produttive agro-industriali, manifatture, medie e Grandi Strutture di vendita, centri commerciali, attività ricettive, strutture per l'istruzione, culturali, ricreative, religiose, sanitarie ed assistenziali, cimiteriali); mobilità ferroviaria e meccanizzata in elementi di viabilità sovralocale oppure locale ma di interesse strategico; attrezzature tecnologiche a rete e puntuali di rilevanza sovralocale, e simili. |

In ottemperanza alle disposizioni contenute nel P.T.C. della Provincia di Lucca, le quali dettagliano quelle regionali vigenti, la fattibilità viene espressa a mezzo n°4 classi con limitazioni e condizionamenti crescenti, in cui il numero rappresenta la classe (da 1 a 4) e la lettera (g,i,d,s,l) la problematica relativa, il cui significato

generale, se non diversamente dettagliato, è sintetizzato nelle tabelle di seguito riportate:

| Numero | Classe |
|---------|---|
| 1 | Fattibilità senza particolari limitazioni |
| 2 | Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto. |
| 3 | Fattibilità condizionata |
| 4 | Fattibilità limitata |
| Lettera | Problematica Litotecnica |
| g | Frane, processi geomorfologici in genere |
| i | Alluvioni, ristagni |
| d | Dinamica parossistica torrentizia |
| s | Subsidenza |
| l | Aspetti geotecnici (capacità portante, cedimenti) |

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

La fattibilità geologica delle previsioni contenute nel R.U. viene infatti espressa attraverso due diverse modalità: in forma diretta, attraverso la carta della fattibilità, per tutte le trasformazioni tipologicamente e arealmente definite sul territorio nella carta di piano del R.U.; in forma indiretta, tramite una matrice di correlazione pericolosità geologica/trasformazioni \Rightarrow fattibilità, per le rimanenti potenziali tipologie di trasformazioni non puntualmente definibili, previste dal R.U. in "area vasta" (zone agricole, zone boschive, zone a parco).

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

Quando non diversamente specificato le limitazioni e prescrizioni associate alle varie classi di fattibilità riconosciute sono riportate nelle tabelle che seguono.

FRANE E PROCESSI GEOMORFOLOGICI IN GENERE

| Fattibilità | Limitazioni (1) | Prescrizioni (1) |
|-------------|---------------------|--|
| 1g | NESSUNA LIMITAZIONE | Nessun approfondimento di indagine richiesto |
| 2g | NESSUNA LIMITAZIONE | Approfondimento di indagine geologico-geotecnica richiesto soltanto a supporto dell'intervento diretto. |
| 2gg | NESSUNA LIMITAZIONE | Indagini di approfondimento geologico-geotecniche, estese all'ambito geomorfologico significativo richieste soltanto nel caso di intervento diretto. Nel caso di interventi destabilizzanti su frana inattiva o quiescente le indagini devono contenere verifiche di stabilità comprovanti l'esistenza, o il raggiungimento con opportune opere di sostegno e/o bonifica, di adeguati coefficienti di sicurezza. |
| 3g | NESSUNA LIMITAZIONE | Indagini di approfondimento geologico-geotecniche, estese all'ambito geomorfologico significativo", richieste sia nel caso di intervento diretti che di Piano Attuativo. Interventi diretti ammissibili soltanto se supportati dal progetto di massima degli interventi finalizzati alla mitigazione del rischio (2). |
| 3gg | NESSUNA LIMITAZIONE | Indagini di approfondimento geologico-geotecniche, estese all'ambito geomorfologico significativo" richieste sia nel caso di intervento diretto che di Piano Attuativo. Interventi diretti approvabili soltanto se supportati da studi e verifiche comprovanti l'esistenza, o il raggiungimento con opportune opere di sostegno e/o bonifica, di adeguati coefficienti di sicurezza. |

| | | |
|-----|---|--|
| 4g | FORTI LIMITAZIONI Non sono consentiti né interventi di nuova edificazione (3), né trasformazioni fisiche e funzionali di edifici esistenti comportanti aumento di rischio rispetto all'esistente realizzato. | |
| 4gg | FORTISSIME LIMITAZIONI Non sono consentiti né interventi di nuova edificazione (3), né trasformazioni fisiche e funzionali di edifici esistenti, comportanti aumento di rischio rispetto all'esistente realizzato. Consentiti soltanto gli interventi di bonifica dei movimenti franosi ed in genere gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli edifici e/o delle opere esistenti. | |

ALLUVIONI – RISTAGNI – AREE DI PERTINENZA FLUVIALE

| Fattibilità | Limitazioni (1) | Prescrizioni (1) |
|-------------|----------------------|--|
| 1i | NESSUNA LIMITAZIONE. | Nessun approfondimento di indagine richiesto |
| 2i | NESSUNA LIMITAZIONE. | Indagini di approfondimento, anche soltanto qualitative, in termini di raccolta di dati e notizie, richieste sia nel caso di intervento diretto che di Piano Attuativo. Le indagini si devono concretizzare in valutazioni sul rischio effettivo e sulle conseguenti opere e/o accorgimenti progettuali da adottare per la mitigazione del rischio stesso considerando anche le prescrizioni contenute nelle Schede sul rischio idraulico (6). |

| | | |
|--------|--|---|
| 3i | NESSUNA LIMITAZIONE. | Indagini di approfondimento, da condursi a mezzo di studi e verifiche idrauliche (7), richieste sia nel caso di intervento diretto che di Piano Attuativo. Piani Attuativi approvabili ed interventi diretti abilitabili soltanto se corredati dal progetto delle opere volte alla mitigazione del rischio considerando anche le prescrizioni contenute nelle Schede sul rischio idraulico (6). |
| 4i-4ii | FORTI LIMITAZIONI. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione (3) ad esclusione di quelli relativi alle previsioni ricadenti all'interno dei comparti perimetrati nelle apposite tavole (A1 e A2 Comparti) supportate, a livello di R.U., da studi e verifiche idonee e dei conseguenti progetti di massima tesi alla mitigazione del rischio. | Previsioni ammesse attuabili solo con le prescrizioni di cui alle Schede sul rischio idraulico. Trasformazioni fisiche e funzionali di edifici esistenti ammesse solo se non comportanti incremento di rischi idraulico o, nel caso lo comportino, se dotati di accorgimenti progettuali atti alla mitigazione del rischio(6) . |
| 4iii | FORTISSIME LIMITAZIONI. Non sono consentiti né interventi di nuova edificazione (3), né trasformazioni fisiche e funzionali di edifici esistenti comportanti aumento di rischio. | |

| Fattibilità | Limitazioni (1) | Prescrizioni (1) |
|-------------|---|--|
| 4ao | <p>FORTISSIME LIMITAZIONI. Non sono consentiti gli interventi di nuova edificazione (8), la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura (9), nonché le trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private (10).</p> | <p>Sono ammissibili soltanto le opere di regimazione idraulica, di attraversamento dei corsi d'acqua, di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso. Trasformazioni fisiche e funzionali di edifici o opere esistenti sono ammesse solo se non comportanti incrementi di rischio idraulico o, nel caso lo comportino, se dotati di accorgimenti progettuali e/o funzionali atti alla mitigazione del rischio medesimo. Piani Attuativi approvabili ed interventi diretti abilitabili soltanto se corredati dal progetto delle opere volte alla mitigazione del rischio (6).</p> |

| | | |
|-----|---|--|
| 4ag | <p>FORTISSIME LIMITAZIONI. Non sono consentiti gli interventi di nuova edificazione (8), la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura (9), nonché le trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private (10).</p> | <p>Sono ammissibili soltanto le opere di regimazione idraulica, di attraversamento dei corsi d'acqua, di captazione e restituzione delle acque superficiali e sotterranee, nonché gli interventi finalizzati in genere alla mitigazione del rischio e quelli di riqualificazione ambientale non alteranti la funzionalità idraulica dell'area golenale. Trasformazioni fisiche e funzionali di edifici o opere esistenti sono ammesse solo se non comportanti incrementi di rischio idraulico o, nel caso lo comportino, se dotati di accorgimenti progettuali e/o funzionali atti alla mitigazione del rischio medesimo. Piani Attuativi approvabili ed interventi diretti abilitabili soltanto se corredati dal progetto delle opere o degli accorgimenti volti alla mitigazione del rischio (6).</p> |
| 4ae | <p>FORTISSIME LIMITAZIONI. Non sono consentiti gli interventi di nuova edificazione (8), la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura (9), nonché le trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private (10).</p> | <p>Sono in ogni caso ammissibili le opere di regimazione idraulica, di attraversamento dei corsi d'acqua, di captazione e restituzione delle acque superficiali e sotterranee, nonché gli interventi finalizzati in genere alla mitigazione del rischio e quelli di riqualificazione ambientale tesi complessivamente ad una riduzione delle aree occupate ed all'allontanamento dal corso d'acqua. Trasformazioni fisiche e funzionali di edifici o opere esistenti sono ammesse solo se non comportanti incrementi di rischio idraulico o, nel caso lo comportino, se dotati di accorgimenti progettuali e/o funzionali atti alla mitigazione del rischio medesimo. Piani Attuativi approvabili ed interventi diretti abilitabili soltanto se corredati dal progetto delle opere volte alla mitigazione del rischio (6).</p> |

DINAMICA PAROSSISTICA TORRENTIZIA

| Fattibilità | Limitazioni (1) | Prescrizioni (1) |
|-------------|---|---|
| 1d | NESSUNA LIMITAZIONE. | Nessun approfondimento di indagine richiesto. |
| 3d | NESSUNA LIMITAZIONE. | Piani Attuativi approvabili ed interventi diretti abilitabili soltanto se corredati della valutazione del rischio effettivo e dal progetto delle opere volte alla mitigazione del rischio stesso (2). |
| 4d | FORTI LIMITAZIONI Non sono consentiti interventi di nuova edificazione (3) | Trasformazioni fisiche e/o funzionali di edifici esistenti sono ammesse solo se non comportanti incrementi di rischio. |

SUBSIDENZA

| Fattibilità | Limitazioni (1) | Prescrizioni (1) |
|-------------|---------------------|--|
| 3s-3s* | NESSUNA LIMITAZIONE | Piani Attuativi approvabili ed interventi diretti abilitabili soltanto se corredati di approfondimenti geotecnici, della valutazione del rischio effettivo e del progetto delle opere volte alla mitigazione del rischio stesso (4). Progetti di nuovi emungimenti (5) approvabili soltanto se corredati da valutazioni sulla compatibilità del prelievo basate sulla verifica degli effetti a lungo termine, tenuto conto delle condizioni locali stratigrafiche e di soggiacenza piezometrica. |

ASPETTI GEOTECNICI (CAPACITA' PORTANTE –CEDIMENTI)

| Fattibilità | Limitazioni (1) | Prescrizioni (1) |
|-------------|---------------------|---|
| 2l | NESSUNA LIMITAZIONE | Approfondimento di indagine geotecnica richiesto soltanto a supporto dell'intervento diretto. |

NOTE ALLE TABELLE

(1) Limitazioni e prescrizioni riferite alle trasformazioni, fisiche e funzionali previste dal Regolamento Urbanistico comportanti incrementi di rischio rispetto all'esistente realizzato. Il rischio è dato dal prodotto delle seguenti componenti:

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

(2) Mitigazione o annullamento del rischio a mezzo di interventi incidenti sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme).

(3) Interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi con impegno di nuova superficie coperta.

(4) Mitigazione o annullamento del rischio a mezzo di interventi incidenti sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, fondazioni speciali).

(5) Emungimenti di acque sotterranee, comprese quelle freatiche, con la sola esclusione di quelli ad uso domestico nelle aree non servite da pubblico acquedotto e di quelli caratterizzati da consumi occasionali (alimentazione impianti antincendio e simili).

(6) Mitigazione del rischio a mezzo di interventi incidenti sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme). Gli interventi di mitigazione, valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili dai 50 ai 300 anni a seconda della natura del bene da difendere, devono essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socioeconomiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Per la valutazione del rischio potrà essere fatto riferimento agli studi idraulici svolti dall'A.C. a supporto del R.U. Gli interventi incidenti sulla pericolosità devono essere compatibili con la situazione idraulica al contorno.

In linea generale il T_r è legato al grado di esposizione nel modo che segue:

bassa esposizione: $T_r = 50$ anni

media esposizione: $T_r = 100$ anni

alta esposizione: $T_r = 200-300$ anni

(7) Nel caso di area collocata in pianura aperta (Piana di Lucca) le verifiche idrauliche locali si intendono relative al corso a ai corsi d'acqua storicamente riconosciuti come responsabili delle passate alluvioni dell'area medesima. Qualora gli approfondimenti locali, riguardanti aree con previsioni a fattibilità 3_i ricadenti in pericolosità 2_i , non accertino eventi passati esondativi o riconoscano solo problematiche di ristagno, le verifiche idrauliche possono essere omesse a condizione che vengano comunque adottati accorgimenti progettuali per la mitigazione del rischio idraulico (sopraelevazioni dei piani di calpestio, vani interrati protetti) valutati sulla base delle condizioni morfologiche locali e della distanza dal corso d'acqua. Per le verifiche idrauliche è possibile inoltre, in genere, utilizzare, in

quanto attuali, i risultati di studi specifici svolti dalle PP.AA ed altri Enti deputati al controllo idraulico del territorio, nonché quelli svolti dall'A.C. a supporto del presente R.U.

8) Interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi fuori terra, con l'esclusione della sopraelevazione e della ristrutturazione edilizia L.R. 52/99 all'interno della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia.

9) Tutte le opere, comprese quelle a carattere temporaneo quali le serre ed i depositi di materiale, che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione.

10) Modifiche del territorio che possono ostacolare il deflusso delle acque, anche in caso di inondazione.

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

- a) le definizioni di cui alle note 3 e 8 si applicano solo in materia di tutela idraulica ed idrogeologica;
- b) le trasformazioni fisiche e funzionali di edifici esistenti comportanti un aumento di carico urbanistico inducono un incremento di rischio;
- c) gli approfondimenti geologico-geotecnici, da condursi nel rispetto del D.M. 11/03/1988, sono prescritti solo nei casi di nuova costruzione, interventi su edifici esistenti con interventi in fondazione e/o apprezzabili variazioni di carico sul terreno, modifiche morfologiche, opere di sistemazione idrogeologica, scavi, emungimenti di acque. Per "ambito geomorfologico significativo" deve intendersi quello suscettibile, di condizionare la situazione di rischio del sito in esame.
- d) sono da ritenersi interventi comunque ammissibili
 - gli interventi di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi
 - gli interventi di regimazione delle acque superficiali e sotterranee
 - gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli edifici e/o delle opere esistenti o migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumento di volume, superficie e carico urbanistico
 - gli interventi di demolizione senza ricostruzione
 - gli interventi di manutenzione ordinaria
 - gli interventi di manutenzione straordinaria
 - gli interventi di restauro conservativo, limitatamente ai casi in cui non si ha aumento di superficie, di volume e di carico urbanistico
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché non ricadenti in fattibilità 4gg, che non comportino incrementi di superficie coperta, di volume e di carico urbanistico, ad eccezione degli impianti tecnologici e delle opere di adeguamento igienico-sanitario al servizio di abitazioni esistenti (eccezione non applicabile agli interventi ricadenti in fattibilità 4a₀ e 4a_g);
 - gli interventi di manutenzione, adeguamento o ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche, nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati: a) nelle aree a rischio di frana senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso; b) nelle aree a rischio idraulico purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale;

- gli adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

Casi di fattibilità con prescrizioni particolari

(Area di Paganico)

L'area della Frazione di Paganico interessata dal fenomeno delle "cavità" è assimilabile, per le "limitazioni" e "prescrizioni" riferite alle trasformazioni fisiche e funzionali previste dal R.U., alle aree soggette a subsidenza potenziale ed inserita nella Classe di pericolosità 3s* (1). Nell'area suddetta deve essere evitata l'attivazione o il potenziamento degli emungimenti di acque sotterranee, comprese quelle freatiche, con la sola esclusione degli emungimenti finalizzati al consumo domestico nelle aree non servite da acquedotto. L'attivazione di nuovi od il potenziamento di quelli esistenti può essere legittimata solo da accurati accertamenti volti a definire i prevedibili effetti a lungo termine tenuto conto sia delle condizioni locali stratigrafiche e di soggiacenza piezometrica sia della vulnerabilità degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.

Tale area è stata, infatti, oggetto di specifico studio nel quale è stato evidenziato:

- a) che il fenomeno non è riconducibile alla subsidenza, ma a fenomeni di ritiro dei terreni coesivi superficiali
- b) che gli effetti sugli edifici o altri manufatti possano essere annullati attraverso particolari accorgimenti costruttivi (fondazioni dotate di adeguato incastro).

(Insediamento industriale lungo il T. Pescia di Collodi)

L'insediamento industriale presente in sponda destra del T. Pescia di Collodi si colloca in area di pertinenza fluviale soggetta a rischio idraulico per eventi di piena duecentennale. Per la messa in sicurezza di quest'area è stato redatto, da parte dell'azienda, un progetto di massima delle opere, già preliminarmente autorizzate sotto il profilo idraulico dalla Regione Toscana, ex Genio Civile di Lucca. Per quest'area le limitazioni riferite alla classe di fattibilità 4ae possono venir meno a seguito della perimetrazione dell'insediamento consolidato da effettuarsi d'intesa tra l'Amm.ne Com.le, la Provincia di Lucca, L'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio competente e l'Autorità di Bacino del F. Arno, e della realizzazione delle progettate opere di messa in sicurezza.

Disposizioni particolari per le zone alluvionate

Nelle aree allagate riportate nella Tavola "CARTA DELLE AREE ESONDATE" (TAV. 3), con altezza della lama d'acqua superiore a 50 cm, è consentita oltre a quanto già ammesso dalle specifiche disposizioni per le varie zone urbanistiche, la sopraelevazione degli edifici esistenti finalizzata a ridurre la vulnerabilità del piano terra o al trasferimento della residenza o attività ai piani superiori purché la trasformazione non comporti incremento del numero delle unità immobiliari e che il piano terra venga adibito ad utilizzi non vulnerabili da eventi alluvionali.

In tali aree non è consentita la realizzazione di recinzioni in muratura o comunque tali da ostacolare il deflusso in caso di inondazione. Sono comunque consentite recinzioni a maglia o di altro tipo capace di far defluire le acque con cordoli di altezza non superiore ai 10 cm. Non è inoltre consentita la realizzazione di vani interrati o seminterrati né riporti con sopraelevazioni generalizzate del piano campagna.

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

Disposizioni particolari per le aree perimetrate, ai sensi del D.L.180/98, a Rischio e Pericolosità Molto Elevata (Ri4 – PI4).

Gli insediamenti esistenti, ricadenti nelle aree classificate RI4 e PI4, possono essere oggetto di interventi atti alla messa in sicurezza rispetto al rischio idraulico, purchè tali interventi non comportino incrementi di rischio nelle aree limitrofe.

Nelle suddette aree possono essere rilasciate concessioni in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94. Gli interventi suddetti devono essere sottoposti al parere delle Autorità competenti.

Disposizioni particolari per le aree in frana

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

Limitazioni e prescrizioni per le attività e/o impianti potenzialmente inquinanti

Nella tabella che segue ed in riferimento alla Carta della vulnerabilità degli acquiferi vengono fornite ulteriori limitazioni e prescrizioni per tutte le trasformazioni del territorio comportanti impianti e/o attività suscettibili di provocare inquinamento degli acquiferi.

Gli interventi previsti dal R.U. dovranno essere verificati con le prescrizioni e limitazioni delle presenti norme e di quelle dei comparti di cui alle tavole A1 e A2 degli elaborati idraulici.

| | |
|-------------------------------|--|
| Vulnerabilità degli acquiferi | Limitazioni (1) e prescrizioni |
| BASSISSIMA | Nessuna limitazione. |
| BASSA | |
| MEDIA | Alcune limitazioni. Piani Attuativi ed interventi diretti concernenti impianti e/o attività inquinanti rispettivamente approvabili ed abilitabili soltanto se corredati della valutazione della vulnerabilità reale locale e dal progetto delle eventualmente necessarie opere volte alla mitigazione del rischio potenziale specifico (2). |
| ALTA | |
| ELEVATA | Fortissime limitazioni. Non ammissibili di norma le trasformazioni comportanti impianti e/o attività potenzialmente molto inquinanti, quali impianti per zootecnia di carattere industriale; impianti di itticoltura intensiva; manifatture potenzialmente a forte capacità di inquinamento; centrali termoelettriche; depositi a cielo aperto ed altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili; impianti per la depurazione dei reflui. Limitazioni e prescrizioni da osservare per cave, collettori fognari, strade di grande o media comunicazione, pascolo e stazzo di bestiame, colture utilizzando pesticidi, diserbanti e fertilizzanti. |
| ELEVATISSIMA | |

NOTE

1. Limitazioni alle trasformazioni, fisiche e funzionali, che comportano attività e/o impianti "inquinanti". E' comunque implicita la possibilità di ulteriori limitazioni conseguenti le necessarie verifiche che le normative vigenti richiedono a supporto degli impianti e/o delle attività "inquinanti".
2. Rischio definito attraverso valutazioni incrociate tra vulnerabilità intrinseca, tipologia del centro di pericolo, caratteristiche idrogeologiche ed idrodinamiche dell'acquifero, valore della risorsa da tutelare (quantità, qualità ed utilizzo).

ALLEGATO N° 1 – MATRICE PER LA VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITA'

| PERICOLOSITÀ* / ESPOSIZIONE | 1g | 2g | 3ag | 3bg | 4g | 3s | 3d | 4d | 2i 2l | 1i | 2i | 3ai | 3bi | 4i | 4a/o | 4a/g | 4a/e |
|-----------------------------|----|-----|-----|-----|-----|----|----|-----|----------|----|----|-----|-----|------|------|------|------|
| B | 1g | 2g | 2gg | 3g | 4gg | 3s | 3d | 3d | 2l | 1i | 2i | 2i | 2i | 3i | 4ao | 4ag | 4ae |
| M | 2g | 2g | 3gg | 4g | 4gg | 3s | 4d | 4dd | 2l | 1i | 2i | 3i | 4i | 4ii | 4ao | 4ag | 4ae |
| A | 2g | 2gg | 3gg | 4g | 4gg | 3s | 4d | 4dd | 2l | 1i | 3i | 4i | 4ii | 4iii | 4ao | 4ag | 4ae |

* Sinonimo di fragilità

Art.53

Direttive ambientali per la tutela degli acquiferi e delle risorse idriche

Nell'ambito del monitoraggio del R.U. previsto dall'art. 7 l'Amministrazione Comunale predisporre, anche in collaborazione con l'autorità di ambito, il controllo periodico dei livelli della falda freatica e la sua qualità. Al fine di verificare i livelli di consumo di acqua e di promuovere la limitazione al suo utilizzo in tutti i progetti di nuove costruzioni e di ristrutturazioni per qualunque destinazione deve essere allegato un documento sul bilancio energetico dell'immobile che evidenzia i consumi di acqua articolato per i diversi usi (potabile, produttivo, irrigazione, ecc.), le modalità di approvvigionamento, l'eventuale incidenza per la falda per quelli direttamente emunti.

In tale documento dovranno essere indicate le modalità di contenimento dei consumi indicando in particolare la possibilità di utilizzo di acqua non potabile o di riuso per consumi non domestici.

Dovrà essere indicato in particolare la possibilità di riuso di acque di riciclo produttivo, dell'acquedotto industriale, di recupero delle acque piovane degli impianti di depurazione.

Nelle aree a elevata ed elevatissima vulnerabilità intrinseca potenziale l'esecuzione di opere destinate a contenere o a convogliare sostanze liquide, gassose o solide potenzialmente inquinanti, quali cisterne, reti fognarie, oleodotti, gasdotti e simili, devono essere poste particolari cautele atte a garantire la tenuta idraulica, quali l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, sistemi di evacuazione d'emergenza, materiali o pannelli assorbenti, ecc.

Nelle aree sopra citate sono comunque vietati:

- gli scarichi liberi nel suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzanti con materiali artificiali;
- la nuova installazione di impianti per la zootecnia di carattere industriale, di itticultura intensiva;
attività potenzialmente a forte capacità di inquinamento, centrali termoelettriche, depositi a cielo aperto e altri stoccaggi di materiali inquinanti idrovelcolabili, discariche di materiale non inerte.

Interventi eccedenti le limitazioni indicate possono essere consentite solo sulla base di più appropriate indagini e valutazioni in relazione anche alle indicazioni del P.T.C.P.

Per le aree intorno alle sorgenti, ai pozzi idropotabili e ai punti di presa delle acque e nei bacini ad uso pubblico devono essere osservate le tutele previste dalle norme vigenti.

Art. 54

Indirizzi e modalità esecutive sulla qualità degli interventi per la salvaguardia del paesaggio rurale

Viabilità di interesse storico – ambientale

Tutta la viabilità pubblica, di interesse pubblico o aperta comunque al pubblico transito che presenti elementi di antica formazione quali pavimentazioni,

canalizzazioni, muri in pietra o laterizio ed altri elementi costruttivo di finitura, deve essere salvaguardata mantenendo le caratteristiche originarie.

Dovrà inoltre essere salvaguardato il tracciato originario qualora rappresenti una testimonianza da mantenere.

Ogni intervento sulla viabilità, sia per la sistemazione che per la posa in opera di reti e impianti tecnologici, dovrà prevedere il ripristino delle caratteristiche originarie, previo rilascio di autorizzazione.

Terrazzamenti

Tutti gli interventi che vanno ad interessare la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie a terrazzamento devono:

- rispettare gli assetti morfologici esistenti;
- contenere gli scavi e i riporti;
- adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
- essere compatibili con le caratteristiche geotecniche.

Assetti arborei

Gli interventi che interferiscano con aree caratterizzate dalla presenza di superfici boschive o di filari alberati devono essere improntati alla loro salvaguardia; quando ciò non sia possibile si dovrà provvedere alla realizzazione di superfici boscate o di filari alberati impiegando le medesime specie o altre autoctone coerenti con il paesaggio vegetale circostante.

Nei casi in cui per gli interventi su aree boschive o parzialmente boschive sia previsto un uso consistente di specie arboree si deve:

- fornire l'elenco delle specie impiegate con descrizione grafica delle macchie arboree e arbustive;
- impiegare nelle piantagioni e negli inerbimenti specie autoctone e coerenti con il paesaggio vegetale circostante;
- disporre la vegetazione in modo da valorizzare vedute e scorci panoramici;
- mascherare elementi presenti nell'area di intervento che risultino dissonanti o privi di qualità.

Coltivazioni e riordini

Nelle pratiche di coltivazione agraria e nei riordini fondiari ci si deve attenere ai seguenti indirizzi:

- gli interventi devono essere improntati alla salvaguardia degli assetti naturali e seminaturali quali filari alberati, associazioni riparie e macchie boschive;
- non possono essere trasformate in coltivi le aree boschive di valore paesaggistico e naturalistico;
- le aree da destinare a nuove coltivazioni non devono interessare terreni in forte pendenza con caratteri di instabilità, avendo cura di preservare i vigneti e gli oliveti storici;
- dovranno essere evitati consistenti sbancamenti;
- è necessario conservare e migliorare l'assetto idrografico minore evitando di interrompere il deflusso delle acque, mantenendo e integrando le fasce di vegetazione esistenti;
- le scarpate non dovranno avere eccessiva pendenza ed dovranno essere inerbite; nel caso sia necessario realizzare muri di sostegno vanno privilegiati quelli a "secco" o altre soluzioni tipiche del luogo;

- nelle realizzazioni di opere in genere va privilegiare l'uso del legno e pietrame rispetto al cemento, intervenendo con tecniche di ingegneria naturalistica.

Reticolo idraulico

- gli alvei naturali dei corsi d'acqua, compresi quelli non attivi, devono essere mantenuti nella loro interezza salvo per realizzare interventi di regimazione idraulica;
- dovranno essere generalmente evitate modifiche ai tracciati di corsi d'acqua naturali; la deviazione del corso, da realizzarsi con tracciati non rettilinei, è consentita solo in caso di dimostrata necessità;
- nelle costruzioni di sponde deve essere privilegiato l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
- sono ammesse sponde con forte pendenza o verticali in cemento o pietra quando sia necessario per la difesa di insediamenti ed infrastrutture ove sia dimostrata l'impossibilità di impiegare tecniche di ingegneria naturalistica;
- dovranno essere mantenute le associazioni vegetali riparali, per la loro funzione ecologica, di limitazione dell'erosione;
- dovranno essere di norma mantenuti i rami non attivi con funzione di laminazione delle piene e di serbatoi naturali come elementi del paesaggio naturale e storico.
- Dovrà essere garantita la conservazione e/o il ripristino della naturalità degli alvei.

Art. 55

Rete ecologica

Il Regolamento Urbanistico prevede una rete ecologica a scala territoriale al fine di ripristinare un collegamento tra la fascia pre-appenninica delle Pizzorne e quella collinare dei Monti Pisani, in grado di garantire una riqualificazione ambientale dell'intero Comune. La rete ecologica è finalizzata a favorire:

- la ricucitura della connettività e della circuitazione fra gli elementi paesistici;
- la riduzione dell'effetto di bolla di calore sopra le conurbazioni urbane e suburbane;
- la formazione di zone locali di rifugio per flora e fauna selvatiche;
- la possibilità di abbinamento con percorsi ricreativi come piste ciclabili e di equitazione, percorsi "vita" e di allenamento sportivo;
- il miglioramento della percezione estetica del paesaggio locale.

Costituiscono la rete ecologica le vaste aree a naturalità diffusa delle Pizzorne e dei Monti Pisani, il sistema delle macchie residuali di valore naturalistico potenziale e i corridoi ecologici di connessione, così come indicato nelle tavole di analisi e valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni allegate al R.U. In particolare le aree a naturalità diffusa delle Pizzorne e dei Monti Pisani sono formate dalle aree boschive e ripariali e dalle aree di valore paesaggistico; le macchie della rete ecologica sono generalmente formate da aree boschive senza direzione preferenziale e si distinguono dal loro intorno per la loro maggiore naturalità; i corridoi ecologici sono strisce molto ristrette che uniscono punti ad alta naturalità: sono costituiti da associazioni arboree che si distinguono dal territorio circostante e devono servire come via preferenziale per gli animali e come rifugio per i vegetali.

Il tracciato della rete ecologica, così come individuato negli elaborati grafici delle singole U.T.O.E., ha valore indicativo e potrà essere modificato e definito, a seguito di progettazione esecutiva, senza che questo comporti variante al R.U. Ha invece valore prescrittivo la continuità della rete ecologica che dovrà comunque essere garantita e pertanto non potrà essere alterata da interventi edilizi a carattere permanente.

Per la realizzazione della rete ecologica si dettano i seguenti criteri e indirizzi:

- in corrispondenza delle macchie residuali di valore naturalistico potenziale è necessario ricreare delle vere e proprie macchie ad alta naturalità, rinforzando le macchie formate da soli campi agricoli, con dei piccoli boschi composti da alberi e arbusti autoctoni ed eterogenei, specialmente in corrispondenza dei corridoi ecologici;
- possono essere utilizzate anche le aree antropiche in corrispondenza di torrenti, di canali e fiumi, dei parchi territoriali, delle casse di espansione, delle ville, del verde pubblico, del verde estensivo, del verde sportivo e del verde privato;
- i corridoi ecologici devono di norma essere realizzati in aree non eccessivamente degradate come le zone agricole, fatta eccezione per quei casi dove è obbligatorio attraversare aree urbane. Per detti corridoi viene di norma indicata una larghezza potenziale minima di 30 m, ad eccezione di casi particolari come la presenza di elettrodotti o altre barriere antropiche;
- i corridoi possono essere formati da una larga eterogeneità di alberi e arbusti autoctoni disposti su due filari paralleli larghi ognuno un minimo di 4-5 metri e distanti tra di loro almeno 6-10 metri;
- in prossimità delle aree urbane, poiché i corridoi ecologici non devono indurre in condizioni di pericolo per gli animali che vengono guidati in questa direzione, devono essere rinforzati da zone di verde urbano;
- i corridoi possono essere formati anche con insiemi di elementi naturali e antropici a condizione che vengano considerati come complesso unico; possono essere creati anche in corrispondenza di strade purchè di tipo secondario;
- nella individuazione dei corridoi si deve privilegiare i margini dei lotti in modo da realizzare vie a zig-zag che meglio riproducono quelle naturali.

Art. 56

Bioarchitettura

Lo sviluppo delle tecniche di bioarchitettura dovrà consentire di contenere il consumo energetico, di ridurre gli sprechi e di limitare al minimo gli effetti negativi sull'ambiente e sulla salute dei cittadini. Dovranno essere privilegiate le seguenti indicazioni, quando non in contrasto con la specifica normativa:

- la realizzazione di edifici che impieghino materie prime rinnovabili, non tossiche, di lunga durata e riutilizzabili;
- la realizzazione di edifici a basso consumo energetico e quindi a bassa emissione di inquinanti, attraverso lo studio dell'esposizione in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici, l'impiego di pannelli solari e fotovoltaici, l'uso di materiali per tamponature idonee al clima;
- il risparmio della risorsa acqua attraverso la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi esterni quali giardinaggio, piscine ecc.;
- la depurazione delle acque bianche e nere con l'impiego della fitodepurazione;

- la realizzazione di arredi arborei in grado di ottenere il raffrescamento e la schermatura dalla radiazione solare estiva, dal vento e dal rumore;
- la realizzazione di verande non riscaldate sui fronti est-sud-ovest con funzione di captazione delle radiazioni solari e di giardino d'inverno e metrature dei balconi sui fronti nord in funzione di filtro sui locali interni.

Art. 57

Ingegneria naturalistica

In relazione a quanto previsto dalle direttive regionali sui criteri progettuali per l'impiego dell'ingegneria naturalistica gli interventi sul suolo dovranno privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica attraverso l'uso di materiali naturali quali legno, pietra, biostuoie, ecc., generalmente in combinazione con piante vive.

Tali tecniche di ingegneria naturalistica dovranno essere utilizzate in particolare nei seguenti interventi:

- consolidamento di versanti naturali soggetti a dissesti idrogeologici;
- consolidamento di sponde fluviali;
- consolidamento di rilevati e trincee di infrastrutture;
- consolidamento e riqualificazione di fronti di cave e discariche;
- creazione di barriere visive e schermi attraverso l'uso della vegetazione;
- creazione di barriere antirumore mediante rilevati artificiali e vegetazione;
- creazione di filtri di vegetazione contro la diffusione di polveri e aerosol;
- ecosistemi filtro a valle di scarichi idrici;
- qualificazioni temporanee o permanenti delle aree di cantiere;
- nuove unità ambientali in grado di garantire la permanenza e la mobilità delle fauna di interesse;

Art. 58

Direttive per la valutazione degli effetti ambientali

Il R. U. contiene quale parte integrante allegata alle presenti norme, la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni predisposta secondo le disposizioni di legge e le indicazioni del P.T.C.P. e del P.S..

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno, a loro volta, contenere la relativa valutazione delle trasformazioni previste in base alle direttive contenute nel titolo VI e ai criteri del R.U. nonché in base alle disposizioni vigenti.

In particolare tutti gli interventi di trasformazione che sono stati sottoposti singolarmente a valutazione come riportato nella "Valutazione delle principali attività locali di trasformazione", devono attenersi alle norme di mitigazione degli effetti e alle compensazioni indicate per ciascuno di essi.

Art. 59

Direttive sul sistema della depurazione

Nell'ambito del monitoraggio del R.U. previsto dall'art. 7 l'Amm.ne Com.le predisporre, anche in collaborazione con l'Autorità d'Ambito, una verifica periodica degli impianti di smaltimento e della relativa rete, la verifica delle qualità delle acque sotterranee e superficiali

In tutti i progetti di nuova costruzione, anche temporanea, e di ristrutturazione per qualunque destinazione, devono essere indicati i tipi di scarico e le modalità di smaltimento a norma della legislazione vigente, dando priorità alla creazione di impianti di fitodepurazione.

Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.

Nei progetti relativi ad interventi agricoli deve essere documentata la tipologia di prodotti chimici impiegati per le colture verificando la possibilità di attuare forme di agricoltura biologica, di lotta integrata ecc.

In occasione di ogni trasformazione riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;
- le opere di raccolta dei liquidi di scolo devono essere dimensionate anche in funzione delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti per ogni evento meteorico a una precipitazione di millimetri cinque uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;
- le acque di prima pioggia relative a superfici impermeabili superiori ai 3.000 mq dovranno essere sottoposte ad un processo di pretrattamento prima dell'immissione nella rete delle acque meteoriche o nei fossi e canali;
- le acque meteoriche eccedenti quelle di prima pioggia possono essere smaltite in corpi idrici superficiali ove ammissibile in relazione alle caratteristiche degli stessi.

Art. 60

Direttive per la limitazione delle emissioni da traffico veicolare

Il R.U. è stato elaborato tenendo conto dei controlli periodici della qualità dell'aria predisposti dagli enti competenti, verificando il non superamento dei livelli di attenzione e di allarme. In relazione a quanto previsto dall'art. 7, in merito al monitoraggio del R.U., l'ufficio comunale competente provvederà a verificare periodicamente i livelli di qualità dell'aria avvalendosi delle apposite strutture regionali competenti in materia. Qualora vengano superati i livelli di attenzione e di allarme saranno attuati i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente e verranno proposte all'Amministrazione Comunale soluzioni per limitare i flussi di traffico.

Al fine di limitare le emissioni inquinanti da traffico veicolare il P.U.T. e i regolamenti viari dispongono, sulla base delle previsioni viarie del R.U. e dei criteri di seguito indicati, limitazioni e regolamentazioni dei flussi di traffico:

- il traffico pesante, in particolare quello di attraversamento, deve essere convogliato sulla viabilità di primo livello prevista dal P.S. e su quella di secondo livello;
- all'interno dei centri abitati il transito dei mezzi pesanti deve essere limitato a quello diretto ad insediamenti ubicati all'interno o in prossimità degli stessi;
- si dovranno limitare il numero di accessi ai lotti edificabili e il rilascio degli accessi carrabili;
- la realizzazione di opere in prossimità delle strade non dovrà comportare limitazioni o problemi alla viabilità e il rilascio delle relative autorizzazioni dovrà essere verificato preventivamente dagli Uffici competenti che potranno impartire specifiche prescrizioni quali allineamenti, arretramenti, limiti dimensionali ecc.;
- deve essere prevista la fluidificazione del traffico con opportuni accorgimenti tecnici.

Art. 61

Zonizzazione acustica e riduzione dei relativi livelli di inquinamento

La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale, allegata al quadro conoscitivo del P.R.G., ha rappresentato il riferimento per la definizione delle previsioni del R.U. e costituisce il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

Tutti gli interventi edilizi dovranno prevedere le opportune modalità esecutive, da documentare al momento di presentazione delle domande di concessione o di attestazione di conformità, per limitare l'inquinamento acustico a quanto previsto dalla rispettiva classe di zonizzazione acustica nella quale ricade la costruzione secondo il vigente piano di zonizzazione acustica.

I progetti relativi alla realizzazione di nuove viabilità pubbliche dovranno contenere la valutazione di impatto acustico e gli accorgimenti per la sua limitazione (quando possibile devono essere privilegiati gli elementi vegetali).

Il Piano Urbano del Traffico e i suoi Piani Attuativi dovranno prevedere specifiche disposizioni per la limitazione delle emissioni acustiche, in particolare all'interno dei centri abitati, quali la limitazione della velocità, la fluidificazione dei flussi di traffico, pavimentazioni che abbassino i livelli di emissione acustica, altre prescrizioni tecniche tendenti a ridurre le emissioni e le loro conseguenze.

Art. 62

Direttive per le emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

In relazione a quanto previsto dall'art. 7 in merito al monitoraggio del R.U. l'Amministrazione Comunale dovrà rilevare periodicamente le emissioni in atmosfera, anche avvalendosi degli enti preposti in materia e adottando i provvedimenti previsti dalle norme vigenti.

Al fine di verificare e limitare le emissioni di origine civile e produttiva in atmosfera in tutti i piani attuativi per qualunque tipo di destinazione deve essere allegata una documentazione in merito alle emissioni previste.

In particolare nella suddetta documentazione dovrà essere rilevata la possibilità di limitare le emissioni inquinanti.

Per le canne fumarie e camini di origine civile non sono previste distanze dai confini o fabbricati.

Art. 63

Direttive per il potenziamento della raccolta differenziata dei rifiuti

In relazione a quanto previsto dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti Urbani e Assimilati della Provincia di Lucca e dal P.S., il R.U. prevede apposite aree destinate alla raccolta differenziata suddivise in isole ecologiche, stazioni ecologiche e piattaforme, come normato dalla Del C.R. 7/04/98 n.88, punto 5.2.4.

In tutti i progetti di realizzazione o ristrutturazione di attività produttive, di servizi e di edificato urbano residenziale superiori a mq 250, dovranno essere indicati il tipo e l'entità dei rifiuti che vengono prodotti, le modalità di smaltimento individuando all'interno dell'area dell'azienda o dell'urbano gli spazi destinati allo stoccaggio degli stessi in maniera differenziata.

Gli spazi di raccolta differenziata degli R.S.U. dovranno essere realizzati dall'azienda di smaltimento in appositi spazi pubblici di ampiezza adeguata, secondo criteri di qualificazione dell'arredo urbano che verranno indicati dall'Amministrazione Comunale.

A livello dell'intero Comune le apposite aree destinate alla raccolta differenziata sono individuate con apposita simbologia negli elaborati grafici nel seguente modo:

- Area in frazione di Lunata, loc. Salanetti, destinata alla realizzazione di impianto di compostaggio;
- Aree per ecocentri o stazioni ecologiche;
- Impianti per il trattamento dei rifiuti inerti;
- Impianti di rottamazione.

Art. 64

Direttive per il risparmio sui consumi energetici

Al fine di promuovere gli obiettivi di contenimento e risparmio energetico previsti dalla legislazione vigente e dal Programma Energetico della Provincia di Lucca, deve essere predisposto un documento che indichi il bilancio energetico complessivo dell'immobile per tutti i progetti di nuove costruzioni e ristrutturazioni sia a destinazioni civile che produttiva, di servizio ed agricole.

In tale documento dovranno essere indicati:

- i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa,
- il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
- i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
- le emissioni in atmosfera.

Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi il documento sopra citato dovrà contenere in particolare:

- l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
- i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla L. 10/91
- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc ;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive

I progetti di illuminazione pubblica dovranno contenere una valutazione dei consumi prodotti e gli accorgimenti per limitare il consumo e per rientrare nei parametri previsti dalle normative in materia di inquinamento luminoso.

Art. 65

Direttive per la limitazione delle radiazioni non ionizzanti

Il R. U. individua negli elaborati cartografici con apposita simbologia il tracciato degli elettrodotti da 132 KW, 220 KW, 380 KW. In prossimità di questi tracciati dovranno essere rispettate le normative che limitano la realizzazione di immobili e l'esposizione ai campi elettromagnetici.

I progetti di realizzazione di cabine di trasformazione dovranno contenere la valutazione di emissione di radiazioni elettromagnetiche che dovranno rientrare nei limiti consentiti dalle norme vigenti. Qualora le cabine siano collocate in aree ove possa verificarsi una presenza prolungata di bambini queste dovranno essere recintate e dovranno essere rigorosamente tenute le distanze analoghe a quelle riportate per l'elettrodotto di tensione più elevata che entra nella cabina. Le cabine dovranno essere realizzate all'esterno degli edifici con presenza di persone. Qualora non sia possibile la loro esecuzione all'esterno dovranno essere realizzate coibentazioni che limitino l'esposizione ai campi elettro-magnetici ai valori previsti dalle norme.

Per la regolamentazione delle antenne si fa riferimento alle normative regionali e nazionali. Il Comune potrà predisporre una specifica regolamentazione e zonizzazione.

Art. 66

Criteria di coordinamento delle scelte localizzative in relazione agli orari

In relazione alla mobilità l'obiettivo principale consiste nel migliorare l'accessibilità e il traffico nei centri abitati attraverso una circolazione scorrevole e sicura, alla deviazione del traffico di attraversamento e alla riorganizzazione del trasporto pubblico.

Il Regolamento urbanistico individua i seguenti tipi di intervento:

1. miglioramento della viabilità di secondo livello e realizzazione di aree di parcheggio in corrispondenza dei nuovi insediamenti;
2. interventi di nuova viabilità di interesse sovracomunale, attraverso la previsione degli assi stradali nord-sud ed est-ovest, compreso il nuovo casello autostradale;
3. previsione di aree per accogliere i "tronchetti" di svincolo ferroviario e gli scali merci;
4. previsione in corrispondenza dei centri maggiori di aree a verde che insieme alla salvaguardia del tessuto viario storico consentano di realizzare una trama di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale.

Insieme a questi obiettivi occorre inoltre provvedere ai seguenti interventi:

- favorire la mobilità attraverso una riorganizzazione del trasporto pubblico prevedendo anche forme di mobilità alternativa e più accessibile.
- favorire la riduzione del trasporto privato circolante attraverso soluzioni di sincronizzazione.

Tempi burocratici

E' necessario alleggerire il carico di lavoro degli sportelli pubblici, facilitare l'accesso dei cittadini ai servizi pubblici, comunali e non, abbreviare il tempo impiegato nell'attesa dell'erogazione e negli spostamenti, migliorare la qualità dei servizi.

La riforma della fruibilità dei servizi pubblici dovrebbe fondarsi sulla riorganizzazione dei servizi, comunali e non, mediante:

- a) la pluralizzazione dell'offerta di servizi, con l'introduzione di schemi di orario e tipologie differenziate e l'aumento della fruibilità nelle fasce orarie atipiche (prima mattina, tardo pomeriggio, ora di pranzo);
- b) la semplificazione delle procedure amministrative mediante, lo sviluppo del sistema dell'autocertificazione, dell'Ufficio di relazioni con il pubblico;
- c) la possibilità di utilizzare il servizio unificato per l'intera giornata, nonché tramite telefono, posta e altri mezzi tecnologici;
- d) la connessione permanente del servizio unificato con tutte le possibili sedi di decentramento delle relazioni con l'utenza, quali edifici scolastici, uffici sanitari, uffici postali, nuclei commerciali ecc.

Per il miglioramento della fruibilità generale dei servizi occorre prevedere:

- il miglioramento dell'accessibilità, carrabile e pedonale al Municipio, all'interno del riordino del tessuto esistente e della mobilità urbana del Capoluogo;
- la promozione dell'accesso ai servizi pubblici con mezzi diversi dall'auto privata.

Servizi scolastici

E' necessario favorire la flessibilità e la personalizzazione degli orari di lavoro dei genitori mediante:

- il potenziamento degli asili nido;
- il prolungamento e la modulazione degli orari d'accesso di uscita delle scuole.

Studio di percorsi pedonali e ciclabili di accesso alle scuole che garantiscano sicurezza e consentano agli alunni di andare a scuola non accompagnati.

Studio di razionalizzazione dei percorsi e delle fermate degli autobus finalizzato alla riduzione dei tempi.

Tempi e orari dei servizi pubblici e privati

E' necessaria la riorganizzazione dei tempi e degli orari dei servizi pubblici e privati, orientandoli alle esigenze degli utenti anche attraverso le azioni di riforma degli orari comunali e degli orari del commercio.

Per la riorganizzazione degli orari del commercio è necessario:

- programmare gli orari delle attività commerciali evitando di far coincidere gli orari di apertura, di chiusura e i turni di riposo per gli esercizi dello stesso ramo di attività.
- integrare la piccola e grande distribuzione.

TITOLO VII NORME PARTICOLARI

Art. 67

Schede normative

Le seguenti schede normative dettano indirizzi, prescrizioni e parametri dimensionali riferiti ad Ambiti Normativi di particolare complessità e rilevanza; le disposizioni in esse contenute sostituiscono la disciplina generale stabilita per ciascuna zona urbanistica dalle presenti Norme.

INTERVENTI SOTTOPOSTI A SPECIFICA DISCIPLINA URBANISTICA
(SCHEDE NORMATIVE).

| S. N. | U.T.O.E. | OGGETTO |
|-------|----------|--|
| 1 | A2 | Parco territoriale lungo il fiume Serchio a Marlia |
| 2 | A2 | Area di servizio agli autotrasportatori Nord |
| 3 | B2 | Parco ricreativo al laghetto di Pian di Casciano |
| 4 | B2 | Centro Servizi Calzatura a Piaggiori |
| 5 | C1 | Parco degli amici di Pinocchio a S. Gennaro |
| 6 | C2 | Parco ricreativo al laghetto a Fontananuova |
| 7 | C2 | Complesso residenziale a Fontananuova |
| 8 | D1 | Parco sportivo e ricreativo ai laghetti di Lammari |
| 9 | D2 | Nuova area a servizi a Lunata |
| 10 | D2 | Riconversione del complesso industriale ex Linder di Lunata |
| 11 | D2 | Intervento ERP a Lunata |
| 12 | D2 | Impianto di compostaggio a Salanetti |
| 13 | E | Area per deposito interrato di combustibili |
| 14 | E | Arciconfraternita di Misericordia di Capannori |
| 15 | E | Complesso edilizio ex Supercinema di Capannori |
| 16 | E | Riconversione del complesso industriale ex Ilda a Tassignano |
| 17 | E | Aeroporto di Tassignano |
| 18 | E | Area di servizio alla mobilità presso il nuovo Casello al Frizzone |
| 19 | E | Area per attrezzature intercomunali |
| 20 | F | Riconversione di complesso produttivo dismesso a Toringo |
| 21 | F | Riconversione di complesso produttivo dismesso a Parezzana |
| 22 | F | Centro Servizi al P.I.P. di Carraia |
| 23 | F | Complesso ASL di Carraia |
| 24 | G1-G2 | Parco territoriale dell'acquedotto del Nottolini a Guamo |
| 25 | G2 | Ricollocazione complesso industriale a Coselli |
| 26 | H1 | Area di servizio agli autotrasportatori Sud |
| 27 | H1 | Riconversione del complesso industriale ex Maionchi a Massa Macinaia |
| 28 | H3 | Area delle fonti di S.Pietro a S. Giusto di Compito |
| 29 | H3 | Giardino tematico della camelia a S. Andrea di Compito |
| 30 | H3 | Parco ricreativo al laghetto di Palaiola |
| 31 | H4 | Recupero a fini turistico- ricettivi alla Badia di Castelvecchio di Compito |
| 32 | H4 | Impianto per il riciclaggio di inerti a Castelvecchio di Compito |
| 33 | D2 | Interventi di ristrutturazione urbanistica per il miglioramento della viabilità in località Zone |
| 34 | B2 | Recupero di immobili di proprietà comunale a Segromigno Monte |
| 35 | H3 | Nuova area a servizi in prossimità del Frantoio Sociale |

SCHEDA NORMATIVA 1

U.T.O.E. A2 – Marlia

Oggetto: Parco territoriale lungo il fiume Serchio.

Intervento: Realizzazione, nell'area golenale in riva sinistra del fiume Serchio, di un parco fluviale in continuità con quello progettato dal Comune di Lucca.

Destinazioni d'uso: Attività connesse con il parco fluviale, quali: attrezzature di interesse generale a carattere sportivo, ludico, percorsi e itinerari tematici legati alla fruizione del parco per consentirne un utilizzo diversificato, verde pubblico attrezzato, aree boscate e ambienti a carattere naturalistico.

Categoria di intervento: Riqualficazione paesaggistico ambientale attraverso progetto di iniziativa pubblica.

Parametri urbanistici:

Per gli interventi pubblici o di interesse pubblico i parametri urbanistici saranno definiti in sede di progettazione.

Dotazione di verde e arredi vegetali:

Il progetto dovrà prevedere la riqualficazione paesaggistico ambientale dell'intera area e pertanto è prescritto:

- la previsione di fasce boscate di adeguato spessore da realizzare intorno alle attività produttive presenti, impiegando specie arbustive e arboree tipiche dell'ambiente fluviale, con un sesto di impianto idoneo ad uno sviluppo naturaliforme per meglio collegarsi con l'intorno ambientale esistente;
- la realizzazione di filari arborei di separazione tra le attività preesistenti e di parcheggi alberati;

Prescrizioni particolari:

Per le attività produttive esistenti è consentita:

- la sopraelevazione dei fabbricati esistenti fino al raggiungimento dell'altezza massima di m 7,00;

Potranno essere realizzate altresì strutture a carattere temporaneo aperte su tutti i lati per la protezione di macchinari, impianti ed automezzi.

Per gli altri fabbricati esistenti vale la disciplina riguardante le aree a prevalente uso agricolo. Fino a che non sarà realizzato il parco su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, è consentita l'attività agricola, gli interventi sulle attività produttive sugli edifici esistenti, è vietata la realizzazione di serre e manufatti anche a carattere stagionale.

Sono vietate attività che producono esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

SCHEDA NORMATIVA 2

U.T.O.E. A2 – Marlia

Oggetto: Area a servizio della mobilità, in fraz. di Marlia, lungo la SS. N° 12 dell'Abetone e del Brennero.

Intervento: Realizzazione di attrezzature a servizio della mobilità con particolare riferimento ai mezzi pesanti.

Destinazioni d'uso: Attrezzature a servizio della mobilità quali: parcheggi per mezzi pesanti, lavaggio automezzi, officina riparazioni.

Categoria di intervento: Gli interventi sono soggetti a Progetto Unitario.

Parametri urbanistici:

| | | |
|-----------------------------|----|--------|
| - superficie coperta max: | mq | 200,00 |
| - altezza massima: | ml | 7,00 |
| - distanza dai confini: | ml | 10,00 |
| - distanza dalle strade: | ml | 20,00 |
| - distanza tra gli edifici: | ml | 10,00 |

Dotazione minima di spazi pubblici

| | |
|-----------------------|---|
| - sosta e parcheggio: | 20% dell'area individuata dall'Ambito Normativo |
| - verde pubblico: | mq 1.500 |

Dotazione di verde e arredi vegetali:

Dovrà essere prevista:

- la realizzazione di filari arborei di separazione con le opere stradali;
- i parcheggi dovranno essere alberati e la permeabilità delle loro superfici dovrà essere valutata sulla base delle condizioni della zona;
- la messa a dimora alberatura di specie autoctone di alto fusto con un minimo di un albero ogni mq 100 di parcheggio;
- la realizzazione di un sistema di smaltimento dei liquami del nuovo insediamento a mezzo di fitodepurazione qualora non fosse possibile l'allacciamento alla fognatura dinamica comunale.

Prescrizioni particolari:

La superficie permeabile non potrà essere inferiore al 30% dell'area complessiva.

Sono vietate attività che producono rumori molesti, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

SCHEDA NORMATIVA 3

U.T.O.E. B2 – S. Colombano, Segromigno in Monte, Segromigno in Piano, Camigliano

Oggetto: Area a parco per lo sport ed il tempo libero posta in frazione di S. Colombano, località Pian di Casciano.

Intervento: Recupero ambientale e riqualificazione integrale dell'area pedecollinare comprendente un laghetto generato dall'attività estrattiva e zone limitrofe.

Destinazioni d'uso: Attività sportive e ricreative.

Categoria di intervento: Riqualificazione complessiva dell'area attraverso interventi di sistemazione paesaggistica e recupero di strutture esistenti. Non sono consentite nuove costruzioni.

Gli interventi sono soggetti a Progetto Unitario riferito all'intera area.

Dotazione di verde e arredi vegetali:

E' prescritta:

- la sistemazione degli spazi inedificati attraverso un progetto di riqualificazione paesaggistica tendente a ricucire il sito con l'intorno ambientale, ove necessario anche mediante la previsione di opportuni modellamenti di terreno, da realizzarsi secondo la tradizione locale, privilegiando ove possibile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
- l'impiego di specie vegetali arbustive ed arboree di tipo autoctono;
- la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni prevalentemente drenanti.

Le superfici impermeabilizzate non potranno in alcun caso superare il 10% dell'intero Ambito Normativo.

Prescrizioni particolari:

Per gli interventi sugli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 48 delle presenti Norme.

Sono vietate attività che producono rumori molesti, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

SCHEDA NORMATIVA 4

U.T.O.E. B2 – S. Colombano, Segromigno in Monte, Segromigno in Piano, Camigliano

Oggetto: Centro Servizi per la Calzatura in frazione di Segromigno in Monte, località Piaggiori.

Intervento: Costruzione di un centro polifunzionale di servizio al settore calzaturiero in relazione con l'abitato di Segromigno in Monte.

Destinazioni d'uso: Centro uffici Ce.Se.Ca.; laboratorio analisi qualità e rilascio certificazioni; laboratorio cad e servizi di modellistica; centro di formazione professionale; servizi e consulenza import-export; consorzio export; centro uffici, atelier modellisti, stilisti, rappresentanze; software house; centri di consulenza; sviluppo e fornitura tecnologie del settore; servizi di ricerca e innovazione, gruppi e organizzazioni d'acquisto; logistica; uffici spedizionieri; servizi bancari, finanziari, postali; servizi di ospitalità e ristorazione con relative pertinenze; turistico – ricettive, strutture sportive; esercizi commerciali al dettaglio integrativi delle attività di cui sopra e altri servizi attinenti al settore calzaturiero, servizi alla comunità, verde pubblico e sportivo.

Categoria di intervento: Nuova edificazione. E' ammessa la demolizione ed il recupero delle volumetrie attualmente esistenti che potranno essere aggiunte organicamente agli interventi di nuova edificazione. Gli interventi previsti sono soggetti a Progetto Unitario.

Parametri urbanistici:

- superficie coperta max: mq 7.000 oltre il recupero delle superfici esistenti – mq 500 da destinare a strutture sportive - 800 mq per usi collettivi
- altezza massima: quattro piani fuori terra
- distanza dai confini: ml 5,00
- distanza dalle strade: ml 10,00
- distanza dagli edifici: ml 10,00

Dotazione minima di Spazi pubblici: aree a parcheggio e a verde pubblico complessivamente superiori al 20% della superficie interessata dall'Ambito Normativo.

Dotazione di verde e arredi vegetazionali:

Il Progetto Unitario dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area ed inoltre si prescrive:

- la realizzazione di un'ampia area boscata in corrispondenza del rio Sana, da realizzarsi con specie arbustive e arboree tipiche della zona, adatte all'ambiente ripariale, con un sesto di impianto idoneo ad uno sviluppo naturaliforme, per meglio collegarsi con l'intorno ambientale;
- la realizzazione di aree verdi e filari arborei;
- la realizzazione di un sistema di smaltimento dei liquami del nuovo insediamento a mezzo di fitodepurazione qualora non fosse possibile l'allacciamento alla fognatura dinamica comunale;
- la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni drenanti per almeno il 50% della superficie.

Prescrizioni particolari: sono vietate attività che producono rumori molesti, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie e commisurate alle dimensioni dell'intervento.

SCHEDA NORMATIVA 5

U.T.O.E. C1 – Tofori, Petrognano, S. Gennaro

Oggetto: Parco degli amici di Pinocchio in frazione di S. Gennaro, località Rovaggine.

Intervento: Realizzazione di un parco tematico in continuità con il parco di Pinocchio esistente in frazione di Collodi del Comune di Pescia (PT).

Destinazioni d'uso: Parco tematico secondo quanto previsto nell'Accordo di Pianificazione e di Programma stipulati tra i Comuni di Capannori e Pescia e le Province di Lucca e Pistoia.

Categoria di intervento: Parco tematico. Per le modalità di intervento (dotazione minima di spazi pubblici, caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti, sistemazione delle aree a verde, ecc.) si rimanda agli Accordi di Pianificazione e di Programma stipulati tra gli Enti interessati e alla successiva Verifica di Impatto Ambientale redatta ai sensi dell'art. 11, comma 2, della Legge Regionale 78/98 che vengono integralmente confermati.

Prescrizioni particolari: sono vietate attività che producono rumori molesti, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

SCHEDA NORMATIVA 6

U.T.O.E. C2 – Gragnano, Lappato, S. Martino in Colle

Oggetto: Area a parco per lo sport ed il tempo libero posta in frazione di Gragnano, località Fontananuova.

Intervento: Riqualificazione ambientale dell'area comprendente un laghetto per la pesca sportiva e zone limitrofe.

Destinazioni d'uso: Attività sportive e ricreative.

E' ammessa la destinazione residenziale degli edifici esistenti.

Categoria di intervento: Riqualificazione complessiva dell'area attraverso interventi di sistemazione paesaggistica e recupero di edifici esistenti. Non sono consentite nuove costruzioni.

Gli interventi sono soggetti a Progetto Unitario riferito all'intera area, fatta salva la possibilità di intervento diretto per la ristrutturazione a fini residenziali degli edifici esistenti.

Dotazione di parcheggi, verde e arredi vegetali:

E' prescritta:

- la sistemazione degli spazi inedificati attraverso un progetto di riqualificazione generale tendente a ricucire il sito con l'intorno ambientale, privilegiando l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
- l'impiego di specie vegetali arbustive ed arboree di tipo autoctono;
- la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni prevalentemente drenanti.

Le superfici impermeabilizzate non potranno in alcun caso superare il 10% dell'intero Ambito Normativo.

La rappresentazione dei parcheggi nell'elaborato cartografico dell'U.T.O.E. C.2 ha valore prescrittivo per quanto riguarda la superficie minima da realizzare e indicativo per la loro ubicazione.

Prescrizioni particolari:

Per gli interventi sugli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 48 delle presenti Norme.

Sono vietate attività che producono rumori molesti, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

SCHEDA NORMATIVA 7

U.T.O.E. C2 – Gragnano, Lappato, S. Martino in Colle

Oggetto: Realizzazione di un nuovo complesso residenziale in frazione di Gragnano, località Fontananuova.

Intervento: Riqualificazione urbanistico edilizia consistente nella nuova edificazione di edifici ottenuti dal recupero della volumetria risultante dalla demolizione di un fabbricato in cemento armato (ex discoteca) costruito in aderenza ad villa di antica formazione

Destinazioni d'uso: Insediamenti residenziali.

Categoria di intervento: Nuova edificazione e recupero di vecchi edifici di interesse storico architettonico. L'intervento è soggetto a Piano Attuativo.

Parametri urbanistici:

- recupero dell'intera volumetria esistente fino ad un massimo di 20 alloggi;
- superficie coperta: % 40,00
- altezza massima: ml 7,00
- distanza dai confini: ml 10,00
- distanza dalle strade: ml 10,00
- distanza dagli edifici: ml 10,00

Dotazione minima di spazi pubblici:

Dovranno essere realizzati gli spazi pubblici (area a verde e parcheggio) così come indicato nella cartografia dell'U.T.O.E. C.2.

Dotazione di verde e arredi vegetali:

E' prescritta:

- la sistemazione degli spazi esterni agli edifici attraverso un progetto generale tendente a qualificare l'inserimento ambientale dei nuovi edifici;
- l'impiego di specie vegetali arbustive ed arboree di tipo autoctono;
- la realizzazione di un sistema di smaltimento dei liquami del nuovo insediamento a mezzo di fitodepurazione qualora non fosse possibile l'allacciamento alla fognatura dinamica comunale;
- la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni drenanti per almeno il 50% della superficie.

Prescrizioni particolari:

La villa e le sue pertinenze dovranno essere recuperate con le modalità di intervento previste all'art. 15 delle presenti Norme.

SCHEDA NORMATIVA 8

U.T.O.E. D1 – Lammari

Oggetto: Area a parco per lo sport ed il tempo libero posta in frazione di Lammari, località Isola bassa.

Intervento: Recupero ambientale e riqualificazione integrale dell'area pianeggiante posta in prossimità del paleo alveo del fiume Serchio, comprendente alcuni laghetti generati dall'attività estrattiva, oggi interessati da attività di pesca sportiva.

Destinazioni d'uso: Attività sportive e ricreative.

Categoria di intervento: Riqualificazione complessiva dell'area con recupero di volumetrie esistenti e realizzazione di strutture per lo sport ed il tempo libero. Gli interventi sono soggetti alla redazione di Progetti Unitari per comparti organici di intervento.

Parametri urbanistici:

Nell'area di competenza delle FIPS possono essere realizzate strutture a corredo dell'attività, di superficie coperta non superiore a mq. 250. Nella restante area è consentita la realizzazione di strutture sportive sia attraverso il recupero delle volumetrie esistenti che mediante la costruzione di una nuova superficie coperta non superiore a mq. 250.

- altezza massima: un piano fuori terra
- distanza dai confini: ml 10,00
- distanza dalle strade: ml 10,00
- distanza dagli edifici: ml 10,00

Dotazione minima di spazi pubblici: aree a parcheggio e a verde pubblico complessivamente non inferiori al 20% della superficie compresa all'interno dell'Ambito Normativo.

La rappresentazione del parcheggio nell'elaborato cartografico dell'U.T.O.E. D.1 ha soltanto valore indicativo per quanto riguarda la sua ubicazione.

Caratteristiche tipologiche e costruttive: E' ammessa la realizzazione di edifici ad un solo piano, con infissi e paramenti esterni in legno, naturale o verniciato.

Dotazione di verde e arredi vegetali:

E' prescritta:

- la sistemazione degli spazi ineditati attraverso un progetto di riqualificazione generale tendente a ricucire il sito con l'intorno ambientale privilegiando, ove possibile, l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
- l'impiego di specie vegetali arbustive ed arboree di tipo autoctono;
- la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni prevalentemente drenanti.

Le superfici impermeabilizzate non potranno in alcun caso superare il 10% dell'area interessata dal Progetto Unitario.

Prescrizioni particolari: sono vietate attività che producono rumori molesti, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

Vista la delicatezza dell'area sotto il profilo ambientale, per garantire l'integrità della falda, si prescrive che il Progetto Unitario contenga una esaustiva e adeguata progettazione del sistema di smaltimento dei liquami del nuovo insediamento.

SCHEDA NORMATIVA 9 U.T.O.E. D2 – Lunata

Oggetto: Nuova struttura per servizi.

Intervento: Nuova edificazione.

Destinazioni d'uso: di servizio (art. 5 delle presenti Norme).

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto a Piano Attuativo.

Parametri urbanistici:

| | | |
|---------------------------|----|-------|
| - superficie coperta max: | mq | 6.000 |
| - altezza massima: | ml | 9,00 |
| - distanza dai confini: | ml | 5,00 |
| - distanza dalle strade: | ml | 20,00 |
| - distanza dagli edifici: | ml | 10,00 |

Dotazione minima di spazi pubblici: L'ubicazione del parcheggio così come indicato nella cartografia dell'U.T.O.E. D.2 ha valore indicativo e la sua superficie minima dovrà essere non inferiore a mq 8.500.

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici: da definire in sede di Piano Attuativo

Dotazione di verde e arredi vegetali: dovranno essere realizzate aree a verde e filari arborei di specie autoctone. Ogni 60 mq di parcheggio dovrà essere messo a dimora almeno un albero.

Prescrizioni particolari: Considerato il bacino di utenza potenziale della struttura per servizi localizzabile in tale area, è prescritta la preventiva o contestuale realizzazione di sostanziali opere di adeguamento della viabilità pubblica di accesso all'area e delle intersezioni viarie (rotatorie), con particolare riferimento a quella in località Papao. Tali opere dovranno essere definite in accordo con l'Amministrazione Comunale e il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione.

SCHEDA NORMATIVA 10

U.T.O.E. D2 – Lunata - E - Capannori

Oggetto: Complesso industriale ex proprietà Linder in frazione di Lunata.

Intervento: Riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area a destinazione produttiva, mediante la realizzazione di un nuovo insediamento per servizi, residenze e attrezzature di interesse comune, di elevata qualità architettonica, ambientale e di destinazione.

Destinazioni d'uso: attività di servizio e insediamenti residenziali con le seguenti limitazioni:

- non sono ammesse attrezzature commerciali appartenenti alla grande e media distribuzione alimentare;
- non sono ammesse le seguenti attrezzature ricettive: campeggi, aree di sosta camper, e situazioni similari;
- non sono ammesse destinazioni di tipo produttivo e l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria finalizzate all'uso produttivo medesimo.

Categoria di intervento: Ristrutturazione urbanistica ed edilizia. L'intervento è soggetto a Piano Attuativo.

Parametri urbanistici:

- Recupero della volumetria esistente per intero;
- La volumetria destinata a residenza non potrà essere superiore all'80% dell'intero volume recuperato;
- altezza massima: dovrà essere congruente con l'intorno edificato ed in ogni caso non superiore a ml 9,00;
- distanza dai confini: ml 5,00;
- distanza dalle strade: ml 10,00;
- distanza dagli edifici: ml 10,00;

Dotazione minima di spazi pubblici:

- 20% della superficie complessiva a parcheggio e verde pubblico

Tipologia edilizia e caratteristiche costruttive degli edifici: saranno stabilite in sede di formazione del Piano Attuativo

Dotazione di verde e arredi vegetali: l'area dovrà essere particolarmente curata sotto il profilo della qualità paesaggistica e ambientale attraverso una qualificata progettazione. In particolare il progetto dovrà contenere la previsione di aree verdi e filari arborei, l'impiego di vegetazione arbustiva e arborea di specie autoctone, la previsione di parcheggi alberati con pavimentazioni drenanti almeno per il 50% della superficie.

Prescrizioni particolari: la riconfigurazione urbanistica dell'area dovrà essere rivolta ad ottenere una elevata qualità architettonica, funzionale e ambientale, a definire collegamenti viari e pedonali con le aree vicine su tutti e quattro i lati, a ricreare nuove centralità urbane attraverso l'individuazione di spazi pubblici e di uso pubblico.

Le aree di sosta dovranno essere marginali o comunque tali da favorire l'accessibilità all'area senza compromettere la continuità dell'uso pedonale e degli spazi a verde.

SCHEDA NORMATIVA 11

U.T.O.E. D2 – Lunata

Oggetto: Intervento di edilizia residenziale pubblica in frazione di Lunata.

Intervento: Nuova edificazione di edifici per complessivi n°20 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, sovvenzionata e convenzionata.

Destinazioni d'uso: Insediamenti residenziali e relativi annessi.

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto alle procedure previste per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.

Parametri urbanistici:

- superficie coperta max: 40% dell'area interessata
- altezza massima: due piani fuori terra
- distanza dai confini: ml 5,00
- distanza dalle strade: ml 10,00
- distanza dagli edifici: ml 10,00

Dotazione di verde e arredi vegetali:

Le specie arbustive ed arboree impiegate dovranno essere di tipo autoctono.

L'area dovrà essere sistemata con opportuni spazi di parcheggio alberati e aree a verde secondo un progetto generale da realizzare da parte dell'E.R.P.

Prescrizioni particolari: Dovrà essere lasciato a disposizione dell'area apposito spazio per la realizzazione di una canaletta pubblica secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

SCHEDA NORMATIVA 12

U.T.O.E. D2 – Lunata

Oggetto: Area per impianto di compostaggio in frazione di Lunata, località Salanetti.

Intervento: Nuova edificazione per realizzare un impianto di compostaggio e strutture di servizio connesse secondo quanto previsto dal Piano Provinciale per lo smaltimento dei rifiuti.

Destinazioni d'uso: Impianto tecnologico pubblico di interesse sovracomunale e servizi connessi.

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto a Progetto Unitario.

Parametri urbanistici:

- superficie coperta max: da stabilire in sede di Progetto Unitario.
- altezza massima: ml 9,00
- distanza dai confini: ml 20,00
- distanza dalle strade: ml 20,00
- distanza dagli edifici: ml 10,00

Dotazione di verde e arredi vegetali:

Lo strumento attuativo dovrà prevedere:

- la realizzazione di una fascia boscata perimetrale da realizzarsi con specie arbustive e arboree tipiche della zona, della profondità minima di m 20, con un sesto di impianto idoneo ad uno sviluppo naturaliforme per meglio collegarsi con l'intorno ambientale esistente.
- la realizzazione di parcheggi alberati.

Prescrizioni particolari:

Le tipologie edilizie e le caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati, le sistemazioni esterne, gli elementi di mitigazione dell'impatto ambientale e in particolare gli aspetti relativi al rischio idraulico dovranno essere esaurientemente definiti in fase progettuale sulla base di specifici studi di carattere specialistico.

SCHEDA NORMATIVA 13

U.T.O.E. E – Capannori, Tassignano, Paganico

Oggetto: Area per il deposito interrato di combustibili.

Intervento: Realizzazione di un'area per il deposito interrato di combustibili e servizi annessi.

Destinazioni d'uso: Deposito interrato di combustibili.

Categoria di intervento: Ristrutturazione edilizia della volumetria esistente e realizzazione di depositi completamente interrati. L'intervento è soggetto a Progetto Unitario.

Parametri urbanistici:

Le nuove strutture potranno essere esclusivamente interrate e commisurate alle necessità aziendali secondo quanto previsto nel Progetto Unitario.

E' consentita la ristrutturazione edilizia della volumetria esistente fuori terra.

- distanza dai confini: ml 5,00
- distanza dalle strade: ml 10,00

Dotazione di verde e arredi vegetali:

L'area dovrà essere completamente schermata attraverso la realizzazione di una fascia boscata perimetrale della profondità minima di m 10,00 costituita da vegetazione arbustiva e arborea di tipo autoctono.

Il parcheggio dovrà essere alberato e dovrà avere pavimentazione drenante per almeno il 50% della superficie.

Prescrizioni particolari:

Dovranno essere acquisiti tutti i nulla osta degli enti competenti per garantire la sicurezza dell'impianto e delle strutture esterne ad esso.

E' consentita la realizzazione di tettoie strettamente funzionali all'esercizio dell'attività, come dovrà risultare dal Progetto Unitario, fino al raggiungimento di una superficie coperta massima di 500,00 mq.

SCHEDA NORMATIVA 14

U.T.O.E. E – Capannori, Tassignano, Paganico

Oggetto: Area per attrezzature di interesse collettivo in frazione di Capannori (Arciconfraternita di Misericordia).

Intervento: Recupero delle volumetrie esistenti con ampliamento.

Destinazioni d'uso: Strutture socio assistenziali e attrezzature connesse a tali attività quali ambulatori medici; centro diurno; sede dell'associazione; mini alloggi per residenze assistite (es. anziani, portatori di handicap, ecc.).

Categoria di intervento: Intervento diretto mediante il rilascio di Permesso di costruire.

Parametri urbanistici:

- superficie coperta max: 40%
- altezza massima: due piani fuori terra
- distanza dai confini: Codice Civile
- distanza dalle strade: ml 10,00
- distanza dagli edifici: ml 10,00 (D.M. 2-4-1968 n° 1444)

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici: Dovrà essere prevista una tipologia edilizia congruente con l'intorno ambientale e dovranno essere impiegati materiali e finiture in linea con la tradizione locale.

Dotazione di verde e arredi vegetali: superficie drenante minima 25% dell'area.

Prescrizioni particolari: L'intervento dovrà essere coerente con il contesto storico circostante per quanto riguarda l'impiego dei materiali, le caratteristiche costruttive e di finitura.

SCHEDA NORMATIVA 15

U.T.O.E. E – Capannori, Tassignano, Paganico

Oggetto: Complesso edilizio di proprietà comunale denominato ex supercinema di Capannori.

Intervento: Ristrutturazione edilizia dell'intero complesso edilizio.

Destinazioni d'uso: Servizi (art. 5 delle Norme di Attuazione), attività pubbliche e di interesse collettivo, residenza al piano primo.

Categoria di intervento: Intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici:

- superficie coperta max: si conferma la superficie coperta attuale
- altezza massima: due piani fuori terra, secondo le esigenze collegate alla specifica destinazione che l'Amministrazione Comunale vorrà attribuire all'immobile.
- Distanze dai confini, dalla strada e tra gli edifici: saranno regolate dalle norme vigenti in materia.

Prescrizioni particolari: L'intervento dovrà essere coerente con il contesto storico circostante per quanto riguarda l'impiego dei materiali, le caratteristiche costruttive e di finitura.

SCHEDA NORMATIVA 16

U.T.O.E. E – Capannori, Tassignano, Paganico

Oggetto: Complesso edilizio già produttivo, ex ILDA, in frazione di Tassignano.

Intervento: Ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Destinazioni d'uso: Insediamenti residenziali e, nel limite massimo del 30% della volumetria ricostruita, destinazioni di servizio di cui all'art. 5 punti 1, 2 e 4 delle presenti Norme.

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto a Piano Attuativo

Parametri urbanistici:

- Volumetria max recuperabile: mc 13.000
- superficie coperta max: mq 1.700
- altezza massima: tre piani fuori terra
- distanza dai confini, dalle strade, tra gli edifici: secondo le norme vigenti in materia.

Dotazione minima di spazi pubblici: 30% della superficie complessiva dell'area da suddividere tra parcheggi e verde pubblico.

Dotazione di verde e arredi vegetali: E' ammesso l'impiego di vegetazione arbustiva e arborea riconducibile esclusivamente a specie di tipo autoctono.

Prescrizioni particolari: L'intervento dovrà essere coerente con il contesto storico circostante per quanto riguarda l'impiego dei materiali, le caratteristiche costruttive e di finitura.

Il progetto architettonico dovrà contenere, sia per la tipologia edilizia che per l'uso di materiali e finiture, elementi che richiamino le originarie caratteristiche produttive dell'edificio.

Per gli immobili di antica costruzione, o parti di essi, che non presentino un degrado strutturale irreversibile, è ammessa la ristrutturazione finalizzata al mantenimento delle caratteristiche originarie.

SCHEDA NORMATIVA 17

U.T.O.E. E – Capannori, Tassignano, Paganico

Oggetto: Aeroporto di Tassignano.

Intervento: Recupero e valorizzazione delle strutture dell'aeroporto anche attraverso ristrutturazione urbanistica, edilizia e nuova edificazione.

Destinazioni d'uso: Attività addestrative operative militari, attività di aviazione civile, turistica e sportiva, volo a vela, paracadutismo, aeromodellismo e sport dell'aria in genere, protezione civile.

Categoria di intervento: Ristrutturazione urbanistica e edilizia. Gli interventi sono soggetti alle procedure previste dalle norme vigenti per la realizzazione di opere nelle aree aeroportuali. Gli interventi sono soggetti a Piano Attuativo. Per la sola ristrutturazione edilizia è consentita la formazione del Progetto Unitario.

Parametri urbanistici: Saranno fissati di volta in volta, nell'ambito di un Piano Attuativo da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, secondo le necessità e le esigenze funzionali di enti e associazioni autorizzati a svolgere attività nel territorio aeroportuale. E' comunque consentito il completamento della stecca di fabbricati esistenti, attualmente interrotta in più punti. Gli interventi ammessi sono consentiti in deroga a quanto previsto per le fasce di rispetto stradale purché non ci sia avanzamento verso il fronte dell'autostrada rispetto agli edifici esistenti.

Dotazione di verde e arredi vegetali:

L'inserimento di eventuale nuova vegetazione dovrà essere valutato in relazione alle varie tipologie di attività che si svolgono all'interno dell'area.

E' ammesso l'impiego di vegetazione arbustiva e arborea riconducibile esclusivamente a specie di tipo autoctono.

Prescrizioni particolari: Sono consentiti gli interventi autorizzati dagli Enti, con le procedure di cui sopra, che hanno competenze sul territorio dell'aeroporto quali il Ministero dei Trasporti, Ministero della Difesa- Comando Brigata Paracadutisti "Folgore", l'Ente Nazionale Aviazione Civile, la Direzione di Circostrizione Aeroportuale, la Regione Toscana.

SCHEDA NORMATIVA 18

U.T.O.E. E – Capannori, Tassignano, Paganico

Oggetto: area a servizio della mobilità all'interno dell'area interessata dal nuovo casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare in frazione di Paganico, località Frizzone.

Intervento: Realizzazione di attrezzature a servizio della mobilità quali parcheggio per autovetture e mezzi pesanti.

Destinazioni d'uso: Attrezzature a servizio della mobilità quali: parcheggi per autovetture e mezzi pesanti; strutture per la distribuzione dei carburanti; lavaggio automezzi; officina riparazioni.

Categoria di intervento: Gli interventi sono soggetti a Progetto Unitario.

Parametri urbanistici:

| | | |
|-----------------------------|----|--------|
| - superficie coperta max: | mq | 500,00 |
| - altezza massima: | ml | 7,00 |
| - distanza dai confini: | ml | 10,00 |
| - distanza dalle strade: | ml | 20,00 |
| - distanza tra gli edifici: | ml | 10,00 |

Dotazione minima di spazi pubblici

| | |
|-----------------------|---|
| - sosta e parcheggio: | 20% dell'area individuata dall'Ambito Normativo |
| - verde pubblico: | mq 2.000 |

Dotazione di verde e arredi vegetali:

Dovrà essere prevista:

- la realizzazione di filari arborei di separazione con le opere stradali;
- i parcheggi dovranno essere alberati e la permeabilità delle loro superfici dovrà essere valutata sulla base delle condizioni della zona;
- la messa a dimora alberatura di specie autoctone di alto fusto con un minimo di un albero ogni mq 100 di parcheggio;
- la realizzazione di un sistema di smaltimento dei liquami del nuovo insediamento a mezzo di fitodepurazione qualora non fosse possibile l'allacciamento alla fognatura dinamica comunale.

Prescrizioni particolari:

La superficie permeabile non potrà essere inferiore al 30% dell'area complessiva;
Sono vietate attività che producono rumori molesti, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

SCHEDA NORMATIVA 19

U.T.O.E. E – Capannori, Tassignano, Paganico

Oggetto: Attrezzature Intercomunali.

Intervento: Realizzazione di servizi e attrezzature di interesse intercomunale attraverso il recupero di un'area abbandonata con soprastante vecchio fabbricato e realizzazione di nuove strutture.

Destinazioni d'uso: Attrezzature di interesse intercomunale.

Categoria di intervento: Ristrutturazione urbanistica, edilizia e nuova edificazione. E' consentito l'intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici:

Intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie coperta max: 20% oltre il recupero delle superfici esistenti
- altezza massima: ml 3,50
- distanza dai confini: ml 5,00
- distanza dalle strade: ml 10,00

Dotazione di verde e arredi vegetali:

E' ammesso l'impiego di vegetazione arbustiva e arborea riconducibile esclusivamente a specie di tipo autoctono.

SCHEDA NORMATIVA 20

U.T.O.E. F – Pieve S. Paolo, S. Margherita, Toringo, Parezzana, Carraia

Oggetto: Complesso produttivo dismesso in frazione di Toringo.

Intervento: Ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Destinazioni d'uso: servizi di cui all'art. 5 punti 2, 3 e 5 delle presenti Norme.

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto a Piano Attuativo.

Parametri urbanistici:

- superficie coperta max: 30% della superficie interessata dall'Ambito Normativo
- altezza massima: ml 4,50
- distanza dai confini: ml 5,00
- distanza dagli edifici: ml 10,00
- distanza dalle strade: si richiama l'inedificabilità all'interno della fascia di rispetto stradale indicata nella cartografia del R.U.

Nel Piano Attuativo possono essere previste altezze superiori, fino ad un massimo di ml. 6,00, solo per interventi di recupero del volume esistente.

Dotazione minima di spazi pubblici: aree a parcheggio e a verde pubblico complessivamente superiori al 20% della superficie interessata dall'Ambito Normativo.

Dotazione di verde e arredi vegetali:

E' prescritta:

- la realizzazione di aree verdi e filari arborei attraverso l'impiego di specie vegetali arbustive ed arboree autoctone;
- la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni drenanti per almeno il 50% della superficie;
- la realizzazione di un sistema di smaltimento dei liquami del nuovo insediamento a mezzo di fitodepurazione, qualora non fosse possibile l'allacciamento alla fognatura dinamica comunale.

Prescrizioni particolari: L'intervento dovrà essere coerente con il contesto ambientale circostante per quanto riguarda l'impiego dei materiali, le caratteristiche costruttive e di finitura.

Dovrà essere adeguata e migliorata la viabilità di accesso.

SCHEDA NORMATIVA 21

U.T.O.E. F – Pieve S. Paolo, S. Margherita, Toringo, Parezzana, Carraia

Oggetto: Complesso edilizio dismesso, già ad uso commerciale, in frazione di Parezzana.

Intervento: Riconfigurazione urbanistica dell'intero complesso.

Destinazioni d'uso: Insediamenti residenziali e relative pertinenze.

Categoria di intervento: Ristrutturazione urbanistica ed edilizia. L'intervento è soggetto a Piano di Attuazione.

Parametri urbanistici: recupero della volumetria in ragione dell'80% dell'esistente con una quantità massima di n° 18 alloggi.

- | | | |
|---------------------------|----|-------|
| - altezza massima: | ml | 7,50 |
| - distanza dai confini: | ml | 5,00 |
| - distanza dalle strade: | ml | 10,00 |
| - distanza dagli edifici: | ml | 10,00 |

Dotazione minima di spazi pubblici:

Dovranno essere rispettate le superfici a parcheggio e a verde pubblico indicate nella cartografia dell'U.T.O.E. "F" e comunque dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2/4/1968 n°1444.

Dotazione di verde e arredi vegetali:

E' prescritta:

- la realizzazione di aree verdi e filari arborei attraverso l'impiego di specie vegetali arbustive ed arboree autoctone;
- la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni drenanti per almeno il 50% della superficie;
- la realizzazione di un sistema di smaltimento dei liquami del nuovo insediamento a mezzo di fitodepurazione, qualora non fosse possibile l'allacciamento alla fognatura dinamica comunale.

Prescrizioni particolari: L'intervento dovrà essere coerente con il contesto ambientale circostante per quanto riguarda l'impiego dei materiali, le caratteristiche costruttive e di finitura.

SCHEMA NORMATIVA 22

U.T.O.E. F – Pieve S. Paolo, S. Margherita, Toringo, Parezzana, Carraia

Oggetto: Centro servizi al P.I.P. in frazione di Carraia

Intervento: Realizzazione di centro polifunzionale di servizio alla zona industriale di Carraia e al distretto cartario di Capannori.

Destinazioni d'uso: attività di servizio (art. 5 delle Norme di Attuazione). Le effettive destinazioni d'uso degli immobili dovranno essere definite in accordo con l'Amministrazione Comunale in sede di Piano Attuativo.

Sono escluse le attività ricettive e di commercio alimentare all'ingrosso e al dettaglio.

La superficie ad uso commerciale non potrà superare il 30% della superficie utile totale.

Categoria di intervento: Nuova costruzione di un centro servizi. L'intervento è soggetto a Piano Attuativo.

Parametri urbanistici:

- | | | |
|---------------------------|----|-------|
| - superficie coperta max: | mq | 4.300 |
| - altezza massima: | ml | 10,70 |
| - distanza dai confini: | ml | 10,00 |
| - distanza dalle strade: | ml | 10,00 |
| - distanza dagli edifici: | ml | 10,00 |

Dotazione minima di spazi pubblici:

- | | |
|------------------|--|
| - parcheggio | 10% della superficie dell'area |
| - verde pubblico | mq 2.000 (di cui fino a mq. 1000 riconducibili a parcheggio) |

Caratteristiche tipologiche e costruttive: da stabilire in sede di Piano Attuativo

Dotazione di verde e arredi vegetali:

E' prescritta:

- la realizzazione di aree verdi e filari arborei attraverso l'impiego di specie vegetali arbustive ed arboree autoctone;
- la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni drenanti per almeno il 50% della superficie;
- la realizzazione di un sistema di smaltimento dei liquami del nuovo insediamento a mezzo di fitodepurazione, qualora non fosse possibile l'allacciamento alla fognatura dinamica comunale.

Prescrizioni particolari: L'intervento dovrà essere disciplinato da apposita convenzione che preveda la cessione gratuita al Comune di Capannori di una superficie utile ultimata di mq. 400.

SCHEDA NORMATIVA 23

U.T.O.E. F – Pieve S. Paolo, S. Margherita, Toringo, Parezzana, Carraia

Oggetto: Complesso edilizio di proprietà ASL in frazione di Carraia.

Intervento: Ristrutturazione edilizia dell'intero complesso.

Destinazioni d'uso: Destinazioni di servizio di cui all'art. 5 delle presenti Norme.

Categoria di intervento: Intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici:

Dotazione minima di spazi pubblici: aree a parcheggio e a verde pubblico complessivamente superiori al 10% della superficie.

Dotazione di verde e arredi vegetali:

E' prescritta:

- la realizzazione di un'ampia fascia boscata sui lati sud ed ovest, da realizzarsi con specie arbustive e arboree tipiche della zona, adatte all'ambiente ripariale, con un sesto di impianto idoneo ad uno sviluppo naturaliforme, per meglio collegarsi con l'intorno ambientale;
- la realizzazione di aree verdi e filari arborei;
- la realizzazione di un sistema di smaltimento dei liquami del nuovo insediamento a mezzo di fitodepurazione qualora non fosse possibile l'allacciamento alla fognatura dinamica comunale;
- la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni drenanti almeno per il 50% della superficie.

Prescrizioni particolari: In caso di cambio di destinazione dovranno essere rispettati gli standards previsti dal D.M. 2/4/1968 n° 1444.

SCHEDA NORMATIVA 24

U.T.O.E. G1 - Verciano, Guamo

U.T.O.E. G2 – Coselli, Vorno, Badia di Cantignano

Oggetto: Parco dell'acquedotto del Nottolini a Guamo

Intervento: Parco territoriale per la valorizzazione dell'acquedotto monumentale di Guamo e aree circostanti.

Destinazioni d'uso: Valgono le destinazioni d'uso definite nella cartografia delle U.T.O.E. "G1" e "G2" con le limitazioni fissate dalla presente Scheda Normativa.

Nell'area destinata a servizi compresa all'interno del perimetro del parco così come indicato nella cartografia dell'U.T.O.E. "G1", è consentito il recupero di volumetrie esistenti per la realizzazione di strutture per lo sport e il tempo libero.

Categoria di intervento: Riqualficazione paesaggistico ambientale attraverso progetto di iniziativa pubblica o privata. Per gli edifici esistenti compresi nell'area destinata a parco gli interventi ammissibili sono quelli consentiti dalle singole destinazioni di zona.

Dotazione minima di spazi pubblici: aree a parcheggio e a verde pubblico complessivamente superiori al 20% della superficie.

I parcheggi dovranno essere alberati.

Dotazione di verde e arredi vegetali:

Il progetto di riqualficazione dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area e inoltre è prescritto:

- la realizzazione di filari arborei nelle zone agricole;
- la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni drenanti almeno per il 50% della superficie;
- il mantenimento delle aree naturali boscate, delle emergenze naturalistiche, delle aree umide, del sistema dei rii, fossi e canali irrigatori, delle sistemazioni agrarie collinari terrazzate.

Prescrizioni particolari: Sono consentiti progetti riguardanti comparti organici di intervento per la valorizzazione storico culturale e ambientale del territorio compreso all'interno dell'Ambito Normativo.

Per la coltivazione delle cave autorizzate all'estrazione della pietra di Guamo è necessario predisporre un progetto contenente le modalità e le tipologie di intervento per la riqualficazione paesaggistico ambientale delle aree interessate.

Non è ammessa l'asfaltatura delle strade campestri.

SCHEDA NORMATIVA 25

U.T.O.E. G2 – Coselli, Vorno, Badia di Cantignano

Oggetto: Area per insediamento produttivo o di servizio destinato alla ricollocazione di edificio incongruo in frazione di Coselli.

Intervento: Riqualificazione ambientale mediante ristrutturazione urbanistica consistente nella demolizione di un fabbricato produttivo esistente all'interno del parco della villa denominata "delle quattro torri" e sua nuova collocazione all'interno dell'area di proprietà posta all'esterno della cinta muraria della villa così come rappresentato nella cartografia dell'U.T.O.E. "G2".

Destinazioni d'uso: Attività produttive o di servizio come definite all'art. 5 punti 1, 2, 3, 4 e 5 delle presenti Norme.

Categoria di intervento: Ristrutturazione urbanistica ed edilizia. L'intervento è soggetto a Piano di Attuazione.

Parametri urbanistici:

- recupero e spostamento della volumetria esistente
- altezza massima: ml 6,50
- distanza dai confini: ml 10,00
- distanza dalle strade ml 10,00
- distanza dagli edifici: ml 10,00

Solo nel caso in cui si proceda alla demolizione del fabbricato produttivo esistente all'interno della cinta muraria della villa e al suo spostamento nell'area appositamente individuata, è consentita la realizzazione di una maggiore superficie coperta fino ad un massimo di mq. 6.000.

Dotazione minima di spazi pubblici: aree a parcheggio e verde pubblico di superfici non inferiori a quelle indicate nella cartografia dell'U.T.O.E. "G2".

Dotazione di verde e arredi vegetali:

Lo strumento attuativo dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area e inoltre è prescritto:

- le superfici a verde dovranno essere realizzate con specie arbustive e arboree di tipo autoctono;
- la realizzazione di filari arborei di separazione fra gli edifici e le strade;
- la realizzazione di parcheggi alberati con superficie drenante per almeno il 50% della superficie.

Prescrizioni particolari: sono vietate attività che producono rumori molesti, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

L'intervento dovrà essere sottoposto a valutazione degli effetti ambientali indotti dalle trasformazioni previste.

Nel caso in cui non si procedesse alla demolizione del fabbricato produttivo esistente all'interno della cinta muraria della villa, per detto fabbricato sono consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione.

SCHEDA NORMATIVA 26

U.T.O.E. H1 – Massa Macinaia, S. Giusto di Compito.

Oggetto: Area a servizio della mobilità in fraz. di Massa Macinaia, lungo la S.P. di Sottomonte.

Intervento: Realizzazione di attrezzature a servizio della mobilità con particolare riferimento ai mezzi pesanti.

Destinazioni d'uso: Attrezzature a servizio della mobilità quali: parcheggi per mezzi pesanti, lavaggio automezzi, officina riparazioni.

Categoria di intervento: Gli interventi sono soggetti a Progetto Unitario.

Parametri urbanistici:

| | | |
|-----------------------------|----|--------|
| - superficie coperta max: | mq | 500,00 |
| - altezza massima: | ml | 7,00 |
| - distanza dai confini: | ml | 10,00 |
| - distanza dalle strade: | ml | 20,00 |
| - distanza tra gli edifici: | ml | 10,00 |

Dotazione minima di spazi pubblici

| | |
|-----------------------|---|
| - sosta e parcheggio: | 20% dell'area individuata dall'Ambito Normativo |
| - verde pubblico: | mq 2.000 |

Dotazione di verde privato e arredi vegetali:

Dovrà essere prevista:

- la realizzazione di filari arborei di separazione con le opere stradali;
- i parcheggi dovranno essere alberati e la permeabilità delle loro superfici dovrà essere valutata sulla base delle condizioni della zona;
- la messa a dimora alberatura di specie autoctone di alto fusto con un minimo di un albero ogni mq 100 di parcheggio;
- la realizzazione di un sistema di smaltimento dei liquami del nuovo insediamento a mezzo di fitodepurazione qualora non fosse possibile l'allacciamento alla fognatura dinamica comunale.

Prescrizioni particolari:

La superficie permeabile non potrà essere inferiore al 30% dell'area complessiva.

Sono vietate attività che producono rumori molesti, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

SCHEMA NORMATIVA 27

U.T.O.E. H1 – Massa Macinaia, S. Giusto di Compito

Oggetto: Complesso industriale dismesso, ex polveriera Maionchi, in frazione di Massa Macinaia.

Intervento: Riqualificazione ambientale dell'intera area e realizzazione di attrezzature di servizio a supporto della fruibilità del sistema delle aree umide, mediante il recupero di strutture produttive dismesse.

Destinazioni d'uso: Destinazioni di servizio come definite all'art. 5 punti 1 e 6 delle presenti Norme.

Categoria di intervento: Ristrutturazione urbanistica ed edilizia delle volumetrie esistenti. L'intervento è soggetto a Piano di Attuazione.

Parametri urbanistici:

Nelle ricostruzioni sono prescritte:

- altezza massima: ml 6,00
- distanza dai confini: ml 20,00
- distanza dagli edifici: ml 10,00

Dotazione minima di spazi pubblici:

- parcheggio mq 3.000

Caratteristiche tipologiche e costruttive:

- sup. max coperta per ogni singolo edificio: mq 800
- pianta quadrangolare, tetto a capanna

I paramenti murari esterni e la copertura dovranno essere realizzati con materiali riconducibili alla tradizione locale. Sono ammessi paramenti esterni in legno naturale o verniciato per gli edifici ad un piano.

Dotazione di verde e arredi vegetali:

Lo strumento attuativo dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area e inoltre è prescritto:

- il mantenimento a verde e la riqualificazione dell'area centrale compresa all'interno del perimetro edificato e la valorizzazione ambientale del laghetto;
- la realizzazione di un'unica fascia boscata perimetrale da realizzarsi con specie arbustive e arboree tipiche dell'ambiente pianiziale, delle profondità minima di m 20, con un sesto di impianto idoneo ad uno sviluppo naturaliforme per collegarsi con l'intorno ambientale esistente;
- la realizzazione di filari arborei di separazione fra gli edifici;
- la realizzazione di un bosco igrofilo contenente un laghetto per la fitodepurazione dell'intero complesso (scarichi e acque meteoriche dei piazzali) nell'area destinata a verde privato;
- la realizzazione del parcheggio con superficie drenante in prato armato e alberato;
- la realizzazione dei piazzali e dei parcheggi interni con asfalto architettonico drenante.

Le superfici impermeabilizzate non potranno in alcun caso superare il 10% dell'intero Ambito Normativo.

Prescrizioni particolari: sono vietate attività che producono rumori molesti, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

Il Piano di Attuazione dovrà essere sottoposto a valutazione degli effetti ambientali indotti dalle trasformazioni previste.

SCHEDA NORMATIVA 28

U.T.O.E. H3 – S. Andrea di Compito, Pieve di Compito

Oggetto: Attrezzature per servizi a corredo delle Fonti di S. Pietro a S. Giusto di Compito.

Intervento: Realizzazione di attrezzature per servizi a corredo delle fonti di S. Pietro a S. Giusto di Compito.

Destinazioni d'uso: Servizi (Art. 5 delle Norme di Attuazione) limitatamente ad attrezzature e servizi pubblici e per il tempo libero. Potranno essere realizzate attrezzature integrative di servizio come bar, ristoro, attività piccolo commerciali anche per la vendita dei prodotti dell'artigianato locale.

Categoria di intervento: Riqualficazione paesaggistico ambientale dell'area. L'intervento è soggetto a Piano Attuativo.

Parametri urbanistici:

- Recupero delle strutture esistenti.

Dotazione minima di spazi pubblici:

Dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico previsto nella cartografia dell'U.T.O.E. "H3" ed eventuali altri parcheggi sulla base delle effettive destinazioni d'uso che verranno attuate. La superficie destinata a verde pubblico non potrà essere inferiore a mq 2.000.

Caratteristiche tipologiche e costruttive: L'intervento dovrà essere coerente con il contesto storico circostante per quanto riguarda l'impiego dei materiali, le caratteristiche costruttive e di finitura. I paramenti murari esterni e la copertura dovranno essere realizzati con materiali in linea con la tradizione locale.

I parcheggi dovranno essere alberati.

Dotazione di verde e arredi vegetali:

Il progetto di riqualficazione dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area e inoltre è prescritto:

- la realizzazione di impianti arborei per migliorare l'inserimento nell'intorno ambientale esistente;
- il mantenimento e la valorizzazione delle aree boscate.

E' prescritto il mantenimento delle aree naturali boscate, delle emergenze naturalistiche, delle aree umide, del sistema dei rii, fossi e canali irrigatori, delle sistemazioni agrarie collinari terrazzate.

Prescrizioni particolari

La realizzazione delle attrezzature previste dovrà consentire l'uso pubblico delle acque con strutture adeguate, anche coperte, per le cure idropiniche e servizi relativi, aree a verde attrezzato, parcheggi. E' ammesso il tamponamento della struttura esistente.

SCHEDA NORMATIVA 29

U.T.O.E. H3 – S. Andrea di Compito, Pieve di Compito

Oggetto: Giardino tematico della camelia a S. Andrea di Compito.

Intervento: Realizzazione di un giardino tematico dedicato alla camelia mediante il recupero di un'area di fondovalle (rio Botra) originariamente terrazzata.

Destinazioni d'uso: Giardino tematico dedicato alla camelia, alla flora dei Monti Pisani, attività culturali e didattiche, verde pubblico e verde pubblico attrezzato.

Categoria di intervento: Riqualificazione paesaggistico ambientale mediante la realizzazione di un giardino tematico dedicato alla camelia e alla flora dei Monti Pisani. L'intervento è subordinato all'approvazione di un progetto generale proposto dall'Amministrazione Comunale.

Caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato accessorio:

Potrà essere realizzato un fabbricato per servizi accessorio al giardino, della superficie massima di mq 300 e di altezza massima ml. 4,50, contenente un'aula didattica, locali per il ricovero delle attrezzature necessarie per la manutenzione del giardino, servizi igienici e quanto altro necessita per la alla conduzione dell'impianto.

L'intervento dovrà essere coerente con il contesto storico circostante per quanto riguarda l'impiego dei materiali, le caratteristiche costruttive e di finitura. I paramenti murari esterni e la copertura della nuova struttura dovranno essere realizzati con materiali in linea con la tradizione locale.

Sono ammesse serre e tettoie purché strettamente necessarie alla conduzione del giardino tematico e a condizione che siano realizzate con decorosa qualità dei materiali impiegati.

Dotazione di verde e arredi vegetali:

Il progetto di riqualificazione dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area.

E' prescritto il mantenimento e il recupero delle aree naturali boscate, delle emergenze naturalistiche, del sistema dei rii e fossi, dei muri a secco e delle sistemazioni collinari terrazzate.

Prescrizioni particolari

La realizzazione delle attrezzature previste dovrà consentire la fruizione pubblica del giardino tematico. Dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico a margine della strada comunale per il Monte Serra.

SCHEDA NORMATIVA 30

U.T.O.E. H3 – S. Andrea di Compito, Pieve di Compito

Oggetto: Area a parco per lo sport ed il tempo libero in frazione di Pieve di Compito, località Palaiola

Intervento: Recupero ambientale e riqualificazione integrale dell'area comprendente un laghetto per la pesca sportiva.

Destinazioni d'uso: Attività sportive e ricreative.

E' ammessa la destinazione turistico-ricettiva o residenziale degli edifici esistenti.

Categoria di intervento: Riqualificazione dell'area attraverso interventi di sistemazione paesaggistica e recupero di edifici esistenti. Non sono consentite nuove costruzioni.

Gli interventi sono soggetti a Progetto Unitario riferito all'intera area, fatta salva la possibilità di intervento diretto per la ristrutturazione a fini residenziali degli edifici esistenti.

Dotazione di parcheggi, verde e arredi vegetali:

E' prescritta:

- la sistemazione degli spazi inedificati attraverso un progetto di riqualificazione paesaggistica tendente a ricucire il sito con l'intorno ambientale, privilegiando l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
- l'impiego di specie vegetali arbustive ed arboree di tipo autoctono;
- la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni prevalentemente drenanti.

Le superfici impermeabilizzate non potranno in alcun caso superare il 10% dell'intero Ambito Normativo.

La rappresentazione dei parcheggi nell'elaborato cartografico dell'U.T.O.E. H.3 ha valore prescrittivo per quanto riguarda la superficie minima da realizzare e indicativo per la loro ubicazione.

Prescrizioni particolari:

Per gli interventi sugli edifici esistenti si applicano le disposizioni generali pertinenti alla zona urbanistica in cui essi ricadono.

Sono vietate attività che producono rumori molesti, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

SCHEDA NORMATIVA 31

U.T.O.E. H4 – Colle di Compito, Ruota, Castelvecchio di Compito

Oggetto: Struttura turistico ricettiva in frazione di Castelvecchio di Compito, località “alla Badia”.

Intervento: Riqualificazione ambientale e recupero del complesso edilizio esistente.

Destinazioni d'uso: attrezzature turistico ricettive e servizi annessi.
E' ammessa la destinazione residenziale degli edifici esistenti.

Categoria di intervento: Riqualificazione paesaggistico ambientale e recupero di edifici esistenti. Non sono consentite nuove costruzioni.

Gli interventi sono soggetti a Piano Attuativo, fatta salva la possibilità di intervento diretto per la ristrutturazione a fini residenziali degli edifici esistenti.

Dotazione minima di spazi pubblici: Da definire in sede di Piano Attuativo in riferimento alle effettive necessità ed alle disposizioni vigenti.

Dotazione di verde e arredi vegetali:

Lo strumento attuativo dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area e inoltre è prescritto:

- il mantenimento a verde e la riqualificazione delle aree costituenti gli originari giardini ed orti della villa;
- la previsione di fasce boscate di adeguato spessore da realizzare intorno alle nuove volumetrie consentite, da realizzarsi con specie arbustive e arboree tipiche dell'ambiente circostante, con un sesto di impianto idoneo ad uno sviluppo naturaliforme per meglio collegarsi con l'intorno ambientale esistente;
- i parcheggi dovranno essere alberati e con pavimentazione drenante per almeno il 50% della superficie;

Prescrizioni particolari: Per gli interventi sugli edifici esistenti si applicano le disposizioni generali pertinenti alla zona urbanistica in cui essi ricadono.

Sono vietate attività che producono rumori molesti, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

Lo smaltimento dei liquami dell'intero complesso dovrà essere effettuato mediante fitodepurazione.

L'intervento dovrà essere sottoposto a valutazione degli effetti ambientali indotti dalle trasformazioni previste.

SCHEDA NORMATIVA 32

U.T.O.E. H4 – Colle di Compito, Ruota, Castelvecchio di Compito

Oggetto: Area destinata ad impianto per la frantumazione e il riciclaggio di inerti in frazione di Castelvecchio di Compito.

Intervento: Realizzazione di piazzale attrezzato e nuova edificazione.

Destinazioni d'uso: attività di raccolta, frantumazione e vendita di materiali inerti.

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto a Progetto Unitario.

Parametri urbanistici:

- superficie coperta max: mq 1.000
- altezza massima: ml 6,00
- distanza dai confini: ml 10,00
- distanza dalle strade: ml 10,00
- distanza dagli edifici: ml 10,00

Dotazione minima di spazi pubblici: Dovrà essere realizzato il parcheggio indicato nella cartografia dell'U.T.O.E. "H4" avente una superficie non inferiore al 20% dell'area totale dell'Ambito Normativo.

Dotazione di verde e arredi vegetali:

Lo strumento attuativo dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area e inoltre è prescritto:

- la realizzazione di un'unica fascia boscata perimetrale da realizzarsi con specie arbustive e arboree tipiche dell'ambiente circostante, della profondità minima di m 20, con un sesto di impianto idoneo ad uno sviluppo naturaliforme per meglio collegarsi con l'intorno ambientale esistente;
- la realizzazione di un sistema di smaltimento dei liquami del nuovo insediamento a mezzo di fitodepurazione, qualora non fosse possibile l'allacciamento alla fognatura dinamica comunale;
- il parcheggio dovrà essere alberato.

Prescrizioni particolari:

L'intervento dovrà essere sottoposto a valutazione degli effetti ambientali indotti dalle trasformazioni previste.

Sono vietate attività che producono rumori esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

SCHEDA NORMATIVA 33

U.T.O.E. D2 – Lunata

Oggetto: Interventi di ristrutturazione urbanistica per il miglioramento della viabilità in località Zone.

Intervento: Demolizione e ricostruzione con arretramento dei fabbricati e realizzazione di spazi pubblici a servizio della viabilità.

Destinazioni d'uso: Per i fabbricati è ammessa la destinazione d'uso a residenza e servizi.

Categoria di intervento: Piano Attuativo.

Parametri urbanistici:

Recupero delle volumetrie esistenti ed ampliamenti come da art. 19.

Dotazione minima di spazi pubblici: Dovranno essere realizzati spazi di sosta e l'ampliamento della viabilità veicolare e pedonale da stabilire in sede di formazione del Piano Attuativo.

Dotazione di verde e arredi vegetali:

Lo strumento attuativo dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area e la dotazione di superfici permeabili a prato con alberature e arbusti nella misura minima del 25%. Le aree a parcheggio dovranno essere alberate.

Prescrizioni particolari:

La ricostruzione degli immobili dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici esistenti.

SCHEDA NORMATIVA 34

U.T.O.E. B2 – S. Colombano, Segromigno in Monte, Segromigno in Piano, Camigliano

Oggetto: Recupero di immobili di proprietà comunale in frazione di Segromigno in Monte.

Intervento: Recupero di fabbricato da destinare ad edilizia residenziale pubblica.

Destinazioni d'uso: Residenziale e servizi.

Categoria di intervento: Intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici:

Recupero delle volumetrie esistenti con adeguamenti delle altezze e ampliamento volumetrico per esigenze funzionali.

Dotazione minima di spazi pubblici: Dovranno essere realizzati spazi di sosta e l'ampliamento della viabilità veicolare e pedonale.

Prescrizioni particolari:

Il recupero dell'immobile dovrà essere realizzato secondo le caratteristiche originarie e con materiali tradizionali.

SCHEDA NORMATIVA N. 35

U.T.O.E. H3 – S. Andrea di Compito, Pieve di Compito

Oggetto: Area a servizi in prossimità del Frantoio Sociale, in frazione di Pieve di Compito.

Destinazioni d'uso: Destinazioni di servizio come definite all'art. 5 punti 1,3 e 4 delle presenti Norme.

Categoria di intervento: nuova edificazione soggetta a Piano Attuativo.

Parametri urbanistici:

Sup. Cop. 30% dell'area classificata a servizi

H. max. 7 ml.

D.C. 5 ml.

D.F. 10 ml.

Dotazione minima spazi pubblici: 10% della superficie edificabile

Caratteristiche costruttive: le finiture esterne degli immobili dovranno essere realizzate o con intonaco tinteggiato o con materiali a faccia vista. Sono escluse pannellature prefabbricate.

Dotazione di verde e arredi vegetali: la sistemazione degli spazi esterni dovrà essere realizzata secondo i seguenti criteri:

- Superficie minima da destinare a verde: 15%
- Superficie minima di permeabilità dei suoli: 25%

Prescrizioni particolari:

Sono vietati i depositi di merci o prodotti inquinanti o che possono costituire comunque un degrado ambientale della resede.

TITOLO VIII DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Art. 68 Salvaguardie

Sono fatti salvi:

- Le concessioni, autorizzazioni, dichiarazioni di inizio attività e permessi di costruire rilasciati antecedentemente alla data di adozione della presente variante normativa; possono essere ammesse le varianti che non siano in contrasto con il R.U. e quelle definite all'articolo 83, comma 12 della L.R.T. 1/2005. Per i suddetti titoli autorizzativi, limitatamente al periodo della loro validità, sono ammesse le variazioni che, pur non rispettando i limiti di volume e di superficie prescritti dal R.U., comportino una diminuzione della volumetria e delle superfici utili assentite.

Mantengono la loro validità:

- i Piani di Recupero approvati e vigenti; sono ammesse varianti a condizione che siano conformi con il R.U.
- i Piani di Lottizzazione approvati e dei quali siano state sottoscritte le convenzioni per tutto il periodo della loro vigenza .

Nelle aree per le quali alla data di adozione delle presenti norme siano già stati approvati i Progetti Unitari di cui all'articolo 4 continuano ad applicarsi, per il rilascio dei relativi atti autorizzativi, i parametri urbanistici in essi previsti, per un periodo comunque non superiore a cinque anni dalla data della loro approvazione; possono essere ammesse le varianti che non siano in contrasto con le disposizioni del R.U.

Nell'U.T.O.E. "D.2" in loc. Salanetti, viene confermata, come previsto nel Piano Strutturale, l'area per insediamenti produttivi e relative attrezzature con le previsioni indicate nel Piano di Lottizzazione. Per la realizzazione dei nuovi opifici si applicano gli indici urbanistici del Piano di Lottizzazione, mentre per quelli esistenti possono essere applicati gli indici previsti dal R.U. per le aree a prevalente destinazione produttiva di saturazione.

Nelle U.T.O.E. "E" ed "F" vengono confermate, come previsto nel Piano Strutturale, rispettivamente le superfici residue e gli indici urbanistici relativi ai Piani di Lottizzazione in Capannori capoluogo (Eurocasa) e in frazione di Pieve S. Paolo. Pertanto, per la realizzazione dei nuovi edifici si applicano gli indici urbanistici del Piano di Lottizzazione.

Le previsioni del R.U. rimangono assoggettate alle disposizioni contenute nei Piani di Assetto Idrogeologico dei Bacini dei fiumi Serchio ed Arno.

Art. 69

Disposizioni a carattere generale

Distanze dai confini e dai limiti di zona

Le distanze dai confini prescritte per le varie zone urbanistiche per la realizzazione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti si intendono riferite al confine di proprietà. Nel caso in cui la zona edificabile sia adiacente ad un'area destinata ad uso pubblico, sottoposta pertanto a possibile procedura espropriativa o comunque di acquisizione pubblica, la distanza prescritta deve essere osservata anche rispetto al limite di zona urbanistica, al fine di salvaguardare il corretto utilizzo pubblico dell'area.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento di edifici esistenti e di realizzazione di volumetrie accessorie e pertinenziali interessanti proprietà che ricadono a cavallo di due zone urbanistiche possono essere assentiti solo se ammissibili in entrambe le zone.

Volumetrie per disabili

Per le persone disabili, di cui alla legge 104/1992, che necessitano di appositi spazi per lo svolgimento di terapie particolari è consentita la realizzazione di volumetrie fino ad un massimo di mc 150. Tali volumetrie potranno essere realizzate in ampliamento alle abitazioni esistenti o nelle loro immediate vicinanze purchè non siano state classificate tra quelle di valore storico-architettonico di cui agli articoli 14, 15, 16 e 17 delle presenti norme, e comunque nel rispetto delle distanze dai confini e tra fabbricati stabilite per la zona in cui ricadono.

Attività a rischio e insalubri

In tutto il territorio comunale, non sono ammesse nuove attività a rischio di incidente rilevante di cui al D. Lgs.vo n° 334/99 ed al D.M. 9.5.2001.

Le attività insalubri esistenti all'interno di immobili in vicinanza di nuclei abitati o all'interno di centri abitati residenziali, sono consentite a condizione che sia documentato l'abbattimento di tutti gli elementi inquinanti che possono recare disturbo o insalubrità per le abitazioni limitrofe.

Le attività insalubri sono ammesse all'interno di immobili in vicinanza di nuclei abitati o all'interno di centri abitati residenziali esclusivamente se viene documentato che l'attività non costituisce alcun elemento di disturbo o di insalubrità per le abitazioni.

Impianti tecnologici

Le opere relative ad impianti tecnologici a servizio dei fabbricati sono equiparate a volumi tecnici e pertanto, per quanto comprese nella definizione generale contenuta nell'art. 35 del Regolamento Edilizio, sono ammissibili in qualunque zona urbanistica, con esclusione degli edifici di cui all'art. 15 delle presenti norme, previa valutazione degli effetti delle trasformazioni con particolare riguardo ai valori paesaggistici e ambientali.

Salvaguardia di immobili di rilevante valore storico e architettonico

Nel raggio di ml 50 da edifici di cui all'art. 15 e dalle relative pertinenze, non sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni con destinazioni a servizio, artigianale o produttivo. Non è ammessa la nuova costruzione di immobili ad una distanza inferiore a ml 10.00 per le destinazioni diverse di cui al precedente comma. Gli

interventi di ampliamento, di sopraelevazione o di riconfigurazione volumetrica ammessi dalle presenti norme su fabbricati posti ad una distanza inferiore a ml. 10.00 da edifici di cui all'art. 15 sono consentiti solo ove si dimostri, attraverso opportuna documentazione, che l'intervento non compromette la qualità architettonica di questi ultimi.

Richiamo di norme

Per quanto non specificato nella presente normativa in merito ai parametri edilizi ed altre definizioni si fa riferimento al Regolamento Edilizio.

Le norme di carattere igienico sanitario si intendono sostitutive o integrative di quelle del regolamento edilizio, di igiene o di altri regolamenti comunali.