



Comune di Capannori

Servizio Governo del Territorio

Ufficio Urbanistica - Edilizia

Capannori p.zza A.Moro 1 - Lucca 55012 tel. 0583-4281

REGOLAMENTO URBANISTICO

Adottato con delibera C.C. n° 41 del 16.06.2008

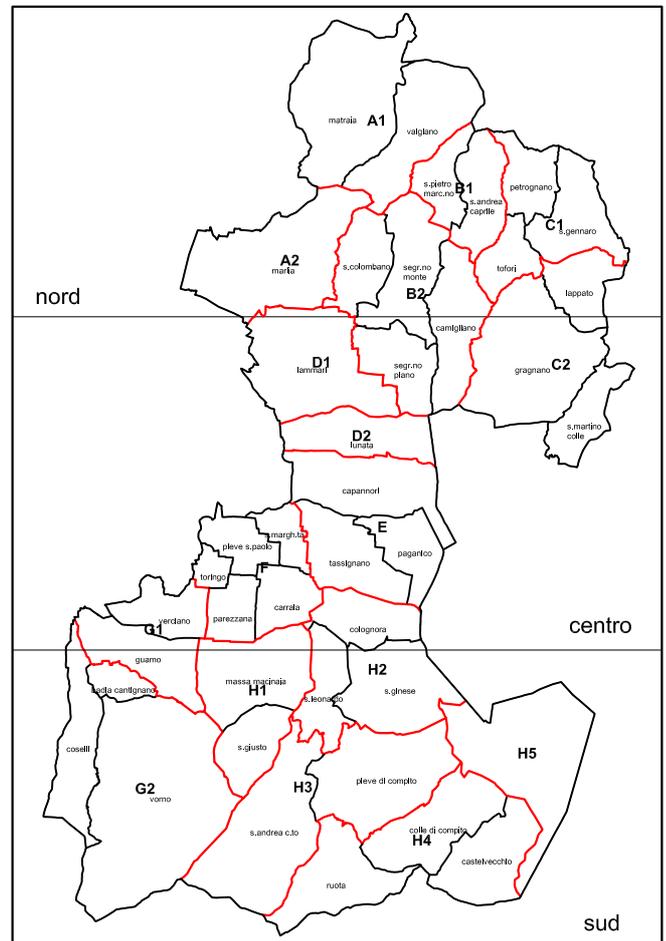
Approvato con delibere C.C. n° 13 del 12.03.2009, n° 14 del 13.03.2009 e n. 15 del 16.03.2009

ELABORATI DI PIANO

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

Estensore del progetto adottato	Estensore delle modifiche al progetto adottato
	Resp. del Procedimento
Arch. Roberto Gilletti	Arch. Stefano Modena
Garante della comunicazione	Dott. Antonio Le Donne
Coordinamento tecnico	Geom. Giovanni Del Frate

Gruppo di progettazione interno det.dir. n° 1662 del 21/11/2006	Tecnici esterni incaricati
Geom. Giovanni Colzi Geom. Giovanni Del Frate Geom. Chiara Marsili Geom. Andrea Meschi Arch. Stefano Modena Geom. Sabrina Zappelli	Arch. Roberto Gilletti Geol. Alessandra Biserna Ing. Renzo Bessi Dott. Laura Guidi Dott. Damiano Iacopetti
Funzione S.I.T. Dis. Francesco Agostini Dott. Alessia Pieraccini	



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	6
Art. 5 Destinazioni d'uso	10
Art. 6 Modalità di attuazione	11
Art. 7 Monitoraggio	11

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

CAPO I
Trasformazioni a scala territoriale ed urbana

Art. 8 Trasformazione urbanistica	14
Art. 9 Interventi per infrastrutture e servizi	14
Art.10 Ristrutturazione urbanistica.....	15

CAPO II
Interventi a scala edilizia

Art. 11 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	16
Art. 12 Edifici di antica formazione	18
Art. 13 Nuove costruzioni	19

TITOLO III
DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI ED INSEDIATIVI

CAPO I
Ambiti edificati e di interesse storico e architettonico

Art. 14 Centri storici	20
Art. 15 Edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico.....	25
Art. 16 Edifici di valore storico-architettonico	29
Art. 17 Aree di pertinenza delle ville storiche.....	30
Art. 18 Aree archeologiche	31
Art. 19 Ambiti di interesse tipologico.....	31

CAPO II
Ambiti edificati di recente formazione

Art. 20 Aree a prevalente destinazione residenziale.....	37
Art. 21 Aree a prevalente destinazione produttiva	40
Art. 22 Aree a prevalente destinazione di servizio	44
Art. 23 Esercizi commerciali	47

CAPO III

Ambiti insediativi di nuova previsione

Art. 24 Ambiti di perequazione per nuovi insediamenti residenziali	50
Art. 25 Aree per nuovi insediamenti produttivi, deposito e stoccaggio merci	54
Art. 26 Aree per insediamenti produttivi a servizio dei raccordi ferroviari	55
Art. 27 Aree per attività estrattive	55

TITOLO IV

DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI PER SERVIZI ED INFRASTRUTTURE

CAPO I

Servizi, standard, territoriali ed urbani

Art. 28 Parchi territoriali attrezzati	57
Art. 29 Verde pubblico di connettività urbana	58
Art. 30 Verde pubblico attrezzato	58
Art. 31 Verde pubblico per impianti sportivi	59
Art. 32 Verde per impianti sportivi privati	59
Art. 33 Verde urbano privato.....	59
Art. 34 Parcheggi pubblici.....	60
Art. 35 Aree per l'istruzione	60
Art. 36 Aree per attrezzature di interesse comune	60
Art. 37 Aree per impianti tecnologici	61
Art. 38 Aree cimiteriali e zone di rispetto	61
Art. 39 Mappa dell'accessibilità urbana	62

CAPO II

Infrastrutture e servizi a rete

Art. 40 Rete infrastrutturale stradale e ferroviaria	62
Art. 41 Rete energetica e impianti delle comunicazioni	64
Art. 42 Impianti per la distribuzione dei carburanti e a servizio della mobilità	64

TITOLO V

DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE E DEGLI AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Art. 43 Aree boschive e riparali.....	66
Art. 44 Aree di valore paesaggistico	67
Art. 45 Aree di valore ecologico ed ambientale	68
Art. 46 Aree a prevalente uso agricolo	68
Art. 47 Aree agricole perturbane.....	69
Art. 48 Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale.....	70

TITOLO VI
TUTELA E SALVAGUARDIA DELLE RISORSE TERRITORIALI

Art. 49 Aree per interventi di regimazione idraulica	84
Art. 50 Aree di pertinenza fluviale	85
Art. 51 Difesa dai fenomeni alluvionali	89
Art. 52 Classificazione degli interventi per l'attribuzione delle classi di fattibilità	92
Art. 53 Direttive ambientali per la tutela degli acquiferi e delle risorse idriche	115
Art. 54 Indirizzi e modalità esecutive sulla qualità degli interventi per la tutela del paesaggio rurale	116
Art. 55 Rete ecologica	118
Art. 56 Edilizia sostenibile e bioarchitettura	119
Art. 57 Ingegneria naturalistica	120
Art. 58 Direttive per la valutazione integrata	121
Art. 59 Direttive sul sistema della depurazione	122
Art. 60 Direttive per la limitazione delle emissioni da traffico veicolare	122
Art. 61 Zonizzazione acustica e riduzione dei relativi livelli di inquinamento	123
Art. 62 Direttive per le emissioni in atmosfera di origine civile e industriale	123
Art. 63 Direttive per il potenziamento della raccolta differenziata dei rifiuti	124
Art. 64 Direttive per il risparmio sui consumi energetici	124
Art. 65 Direttive per la limitazione delle radiazioni non ionizzanti	125
Art. 66 Criteri di coordinamento delle scelte localizzative in relazione agli orari .	126

TITOLO VII
NORME PARTICOLARI

Art. 67 Schede normative	128
--------------------------------	-----

TITOLO VIII
DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Art. 68 Salvaguardie	168
Art. 69 Disposizioni a carattere generale	169

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. Nell'ambito del territorio rurale gli edifici che mutano la destinazione agricola, ove ciò sia ammesso dalle presenti norme, devono essere computati come nuovo impegno di suolo ai fini del dimensionamento previsto nell'art. 102 delle disposizioni normative del P.S..

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 standard 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 disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
- la disciplina del territorio rurale;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei Centri Abitati;
- la mappa di accessibilità urbana con l'indicazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche;
- i criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari;
- la valutazione della fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi.

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

La presente variante recepisce gli elaborati costituenti il Quadro Conoscitivo e la Valutazione degli Effetti Ambientali del Regolamento Urbanistico, integrandoli ed aggiornandoli con specifiche elaborazioni. Costituiscono elementi specifici della Variante generale al R.U. i seguenti atti ed elaborati:

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

- A.1. – Elementi geomorfologici – tav. scala 1:10.000
- A.2. - Pericolosità geomorfologica – tav. scala 1:5.000
- A.2.a - Zone a maggior pericolosità sismica locale – tav. scala 1:10.000
- A.3. - Pericolosità sismica – tav. scala 1:5.000
- A.4. - Categorie di suolo di fondazione - tav. scala 1:10.000
- Indagini geofisiche
- Relazione sulle indagini geologiche (regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05)

IDROGRAFIA E IDRAULICA

- B.1. - Pertinenze fluviali – tav. scala 1:10.000
- B.2.a - Scenari idraulici – Tr < 20 anni - tav. scala 1:10.000
- B.2.b - Scenari idraulici – Tr < 30 anni - tav. scala 1:10.000

- B.2.c - Scenari idraulici – Tr < 200 anni - tav. scala 1:10.000
- B.3. - Aree esondabili – Tr < 200 anni – tav. scala 1:10.000
- B.4. - Pericolosità idraulica – tav. scala 1:5.000
- Relazione ideologico idraulica e relativi allegati
- Sistemazione idraulica di un tratto del rio Rogio nel comune di Capannori – Progetto preliminare
- Indicazioni per la realizzazione in condizioni di sicurezza idraulica di un tratto di nuova viabilità in Pieve S. Paolo

INTEGRAZIONI E AGGIORNAMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO

- C.1. Vincoli tecnici – tav. in scala 1:10.000
- D.1. Beni storici – tav. scala 1:10.000
- D.2. Beni paesaggistici – tav. scala 1:10.000
- D.3. Beni ambientali – tav. scala 1:10.000
- E.1. Stato di utilizzo delle aree produttive – tav. scala 1:10.000
- F. Sistemi insediativi – tav. scala 1:10.000
- G.1. Analisi della qualità urbana - Opere di urbanizzazione – tav. scala 1:10.000
- G.2. Analisi della qualità urbana - Mobilità – tav. scala 1:10.000
- G.3. Analisi della qualità urbana - Mappa dell'accessibilità urbana
- Carta dei Giacimenti e Carta delle Risorse del P.R.A.E.R.
- Allegati:
 - o Allegato alla tav. C.1: Comunicazione Terna
 - o Allegato alla tav. D.2: Schede dei vincoli paesaggistici
 - o Allegato alla tav. D.3: Schede dei Siti di Interesse Regionale
 - o Allegato alla tav. D.3: Schede natura 2000 codice : IT5120019 , IT5120101
 - o Allegato alla tav. E.1: Tabella riepilogativa delle superfici produttive

ELABORATI DI PIANO

- Relazione generale
- Normativa Tecnica di Attuazione
- Cartografia delle previsioni urbanistiche – tav. scala 1:5.000

VALUTAZIONE INTEGRATA

- Relazione di sintesi
- Allegati:
 - o Codifica delle aree sottoposte a specifica valutazione – tav. scala 1:10.000
 - o Schede di sintesi degli elementi di valutazione presenti in ciascuna area

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 perimetro dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della L.R. 1/05, è individuato sulle tavole del R.U..

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 di margine o di frangia degli insediamenti (aree periurbane) che costituiscono elementi di continuità ed organicità del centro abitato.

"Insediamenti consolidati nel territorio rurale"

Gli Insediamenti consolidati nel territorio rurale sono costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzati attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva.

Essi sono individuati con apposita simbologia sulle tavole di piano in coerenza con il quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale.

Sono inoltre da considerarsi inclusi negli insediamenti consolidati del territorio rurale gli edifici posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 20 mt. dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del R.U., purché costruiti anteriormente al 1940.

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.

Ambiti di perequazione

Sono ambiti territoriali posti nelle aree di frangia o comunque a margine dei centri abitati e destinati ad interventi di addizione agli insediamenti esistenti, individuati sulla cartografia del R.U. mediante apposito contrassegno numerico. Essi sono soggetti alla particolare disciplina di cui al successivo art. 24 che definisce specifici parametri e detta disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei diritti

edificatori nonché degli oneri derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione o degli interventi di interesse pubblico e dalla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica.

Schede Normative

Sono schede riferite ad Ambiti Normativi determinati, di particolare complessità e importanza, individuati sulla cartografia del R.U. 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 stabilita per ciascuna zona urbanistica dalle presenti Norme, ove non richiamata; per tali ambiti continuano ad applicarsi le norme a carattere generale, qualora non siano previste nella scheda, prescrizioni più restrittive.

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'interno 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 una 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 che si sviluppa 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 sono costituiti da:

- Piani Particolareggiati
- Piani di Lottizzazione -
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare
- Piani per gli Insedimenti Produttivi
- Piani di Recupero
- Programmi di recupero urbano -
- Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 42 della LR 1/05.

Art. 7

Monitoraggio

Gli uffici comunali dovranno attivare un processo di costante acquisizione e aggiornamento dei dati conoscitivi inerenti il territorio in modo da monitorare l'efficacia della disciplina di piano misurando gli effetti derivanti dall'attuazione delle

azioni e degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico. Il monitoraggio assumerà come base minima per la misurazione degli effetti i fattori ed i parametri utilizzati in sede di valutazione integrata, eventualmente integrandoli con ulteriori indicatori, qualitativi e/o quantitativi, da definirsi sulla base dei nuovi elementi di conoscenza acquisiti nel frattempo.

Il monitoraggio degli effetti, utilizzando, ove necessario, l'articolazione territoriale in UTOE, dovrà interessare almeno:

1) *Attuazione del R.U. e controllo delle quantità ammesse dal P.S.*

- incremento del numero degli alloggi suddivisi tra nuova realizzazione (compreso il mutamento di destinazione degli annessi agricoli nel territorio rurale) e recupero;
- superficie coperta edificata a fini della produzione di beni, suddivisa tra ampliamenti e nuovi edifici;
- superficie coperta edificata a fini della produzione di servizi suddivisa tra ampliamenti e nuovi edifici
- superficie coperta delle attrezzature ricettive di nuova edificazione.

2) *Qualità degli insediamenti*

- dotazione di standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali (mq./ab.) ed in particolare incremento in ciascuna UTOE delle superfici di parcheggio e di verde pubblico attrezzato, sportivo e di connettività urbana;
- dotazione di standard urbanistici relativi agli insediamenti produttivi ed in particolare incremento in ciascuna UTOE delle superfici di parcheggio e di verde pubblico;
- estensione del verde urbano in relazione alla capacità di compensazione dell'emissione di CO₂, rapportata al numero degli abitanti ed alla superficie urbana;
- estensione della rete acquedottistica e di quella fognaria, incremento realizzato nel periodo di riferimento e misurazione della loro efficacia attraverso il numero delle nuove utenze in rapporto alle nuove unità abitative registrate;
- estensione dei percorsi ciclabili e incremento realizzato nel periodo di riferimento;

3) *Utilizzo delle risorse e tutela dei beni ambientali*

- interventi che prevedono l'impiego di fonti energetiche riutilizzabili o comunque alternative e loro dimensionamento;
- interventi che prevedono accorgimenti per il riciclo ed il riutilizzo di risorse idriche e loro dimensionamento;
- incremento della superficie di suolo impermeabilizzata;
- estensione complessiva delle superfici boscate ed incremento relativo al periodo di riferimento;
- Interventi di valorizzazione dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua e delle aree umide ed estensione delle relative superfici interessate.

4) *Tutela della salute*

- livelli di inquinamento atmosferico da traffico veicolare misurati attraverso la rilevazione con centraline in postazione fissa o mobile nei punti di maggior traffico

5) *Politiche sociali*

- alloggi realizzati attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica e agevolata-convenzionata, misurati anche in rapporto al complessivo incremento di unità abitative rilevato nel periodo di riferimento;
- aggiornamento sullo stato di attuazione del programma di adeguamento degli edifici e degli spazi pubblici ad un livello di accessibilità adatto a tutti i cittadini.

6) *Sostenibilità del bilancio comunale*

- entità degli oneri di urbanizzazione e dei contributi incassati;
- entità dei fondi impiegati nella realizzazione e nella riqualificazione di opere di urbanizzazione;
- entità delle opere di urbanizzazione realizzate a carico di soggetti privati e loro percentuale sul totale delle opere realizzate nel periodo di riferimento;
- estensione delle aree eventualmente acquisite gratuitamente attraverso la disciplina della perequazione.

Una relazione sui risultati del monitoraggio del Regolamento Urbanistico dovrà essere redatta, portata a conoscenza del Consiglio Comunale e resa pubblica nelle forme previste dalla legge ad ogni revisione generale del R.U. e comunque alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione della variante generale.

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 inedificato:

- 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.
- Opere finalizzate alla messa in sicurezza del territorio ed al superamento di elevate o molto elevate condizioni di pericolosità geomorfologica, idraulica o sismica
- 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 standard urbanistici di cui il Piano Strutturale dispone la dotazione minima inderogabile. La previsioni degli standard 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 standard 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 *demolizione 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, sulla sicurezza del lavoro.

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, per le addizioni funzionali di cui ai punti 1.1 e 1.2, ove maggiore di mc. 90, non può essere comunque 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 relative alla sicurezza sul lavoro, 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) Il *superamento delle 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 planialtimetriche, 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.

Per la disciplina d'intervento, le possibilità di riuso e di trasformazione, deve comunque essere fatto riferimento alle disposizioni relative alla zona urbanistica in cui l'edificio ricade ed alla normativa di carattere generale.

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 di servizio di cui all'art. 5 punti 1-2-4-6 con esclusione dei campeggi e ed area di sosta caravan; è consentito il mantenimento delle attività artigianali esistenti, come definite all'art. 5 punto 3.

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.

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

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; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 60;
- 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 anche con accorpamento all'edificio principale qualora ciò non contrasti con la tipologia edilizia; la ricostruzione dovrà essere realizzata con forme e materiali tali da integrarsi con i caratteri del fabbricato principale.
 - d) Addizione di volumi tecnici, nonché per adeguamento igienico-sanitario e per interventi di adeguamento alla normativa antisismica, sull'isolamento acustico e sul risparmio energetico. 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.
 - g) Mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo, 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.

4. Demolizione e ricostruzione degli edifici costruiti con materiali e tipologie incongruenti con i caratteri del contesto. La ricostruzione dovrà essere realizzata in sito, secondo la definizione di cui al successivo art. 19, con materiali e tecniche costruttive congrue con gli edifici storici contermini.
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, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile; 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 lastrate, 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 comunale 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, con esclusione di ogni addizione volumetrica, 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., purché ciò non comporti alterazione delle caratteristiche distributive, architettoniche, strutturali e decorative degli immobili. Pertanto gli interventi, anche in presenza di riorganizzazione interna, dovranno rispettare la tipologia dell'immobile e la logica distributiva originaria; in particolare non è consentito:

- elevare pareti divisorie che si attestino sui vani finestra o comunque su aperture dei prospetti;
- la variazione di pareti divisorie che presentino elementi decorativi
- il tamponamento anche parziale di finestre o di altre aperture esterne a meno che non si tratti del ripristino di condizioni originarie dell'immobile;
- l'apertura di finestre esterne a meno che non si tratti del 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 originari 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, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile che, salvo diverse disposizioni da definire nel caso di particolari tipo 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.

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

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; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 60;
 - inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
 - superamento barriere architettoniche;
 - mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo, 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 le volumetrie costruite con materiali e tipologie incongruenti con le caratteristiche del contesto storico sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione del volume esistente sia in configurazione autonoma attraverso la ricostruzione in sito, secondo la definizione di cui al successivo art. 19, che con accorpamento all'edificio

principale, purché non sottoposto alla disciplina dell'art. 15; la ricostruzione dovrà essere realizzata con forme e materiali tali da integrarsi con i caratteri del contesto. 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; è consentito il mantenimento delle attività artigianali esistenti, come definite all'art. 5 punto 3.

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.

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

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

Ambiti di interesse tipologico

Sono costituiti dagli 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 a 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, dovrà interessare soltanto il fronte posteriore o quello laterale, solo dopo aver verificato l'impossibilità di realizzare l'ampliamento su detti lati, potrà interessare quello principale, che comunque non dovrà 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 non potranno determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona.

Possono essere consentiti frazionamenti degli immobili ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative di superficie utile non inferiore a 40 mq.; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 60.

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 STORICI ORIGINARIAMENTE AD USO AGRICOLO

Per le unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate prevalentemente in muratura anteriormente al 1940, è consentita la ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale a condizione che la superficie utile lorda, in un unico corpo di fabbrica, alla data del 01.06.2004 fosse non inferiore a mq. 60.

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; qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 60.

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 utile lorda non inferiore a mq. 60 in un unico corpo di fabbrica. Qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 60.

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 areoilluminazione 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 aerazione 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, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile.

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 inghiaatura 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

Per gli edifici autorizzati successivamente al 01.06.2004 sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia con esclusione di ogni aumento di volume, dell'incremento del numero delle unità immobiliari e/o del carico urbanistico, salvo la realizzazione delle pertinenze, come definite nel Regolamento Edilizio, per le unità abitative originate da interventi di nuova edificazione, in aree già classificate come residenziali di completamento nel R.U.

Per le abitazioni esistenti o autorizzate prima del 01.06.2004 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 tali abitazioni 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 o autorizzate 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 residenziali esistenti e di quelle accessorie, per una altezza massima di m. 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 utile lorda non inferiore a mq. 60 in un unico corpo di fabbrica e purché non autorizzati come pertinenze ai sensi del Regolamento Edilizio.

"L'intervento è concesso senza aumento della superficie utile lorda ma soltanto con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti.

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. Qualora il frazionamento o il mutamento di destinazione sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 60.

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 che conservano l'originaria destinazione 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 dismessi da almeno tre anni e per quelli per i quali l'opportunità della dismissione venga accertata e regolata quanto a tempistiche e modalità mediante specifici accordi stipulati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle direttive contenute nell'art. 18 della disciplina del P.I.T, nonché per gli edifici con destinazione a servizio è consentito il mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo. Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero della superficie utile lorda preesistente purché nel limite massimo derivante dall'applicazione sull'area oggetto di intervento di un indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc./mq., con le seguenti procedure:

- per il recupero di una superficie utile lorda inferiore a mq. 600 è consentito l'intervento edilizio diretto;
- per il recupero di una superficie utile lorda superiore a mq. 600 l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq. per 100 mc. di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico

regolamento Comunale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono in ogni caso sottoposti all'approvazione di un piano attuativo.

Per tutti gli interventi di ricostruzione, le altezze massime dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non superiori a ml. 10,00.

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
- 10 ml. dalle strade pubbliche, riducibile fino a 5,00 ml. per l'allineamento con i fabbricati esistenti, previo parere dell'ente preposto alla tutela dell'infrastruttura

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, nei casi in cui siano realizzabili tre o più alloggi, mediante una specifica delimitazione viene indicato l'Ambito Normativo, all'interno del quale sono compresi gli spazi pubblici posti a carico dei proprietari dei lotti.

Gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti normativi individuati sulle tavole del R.U. con potenzialità edificatoria superiore o uguale a sette alloggi sono sottoposti alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo; gli interventi di nuova edificazione in ambiti normativi con potenzialità edificatoria compresa tra tre e sei alloggi sono sottoposti a Progetto Unitario, come disciplinato dall'art. 4 delle presenti norme.

Anche quando non espressamente individuati sulle tavole grafiche del R.U., per ciascuna area in cui sia prevista la realizzazione di tre o più alloggi, sono posti a carico dei proprietari dei lotti, in misura proporzionale alla proprietà delle aree comprese nell'Ambito Normativo, spazi pubblici nella misura di 18 mq. per 100 mc. di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato. Quando gli spazi pubblici non sono individuati graficamente, in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.

Le aree destinate a spazi pubblici eventualmente individuate nell'Ambito Normativo, hanno valore indicativo per la forma e l'ubicazione che dovranno essere precisate in sede di predisposizione del Progetto Unitario o del Piano Attuativo.

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, il numero di alloggi realizzabile, comprensivo di quelli eventualmente già realizzati; 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 Piano Attuativo o 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.
- Distanza dalle strade pubbliche 10,00 ml. riducibile fino a 5,00 ml. per l'allineamento con i fabbricati esistenti, previo parere dell'ente preposto alla tutela dell'infrastruttura

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.

Anche quando non espressamente individuata sulle tavole grafiche del R.U. è posta a carico dei proprietari dei lotti la realizzazione di spazi pubblici, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato, in misura non inferiore al 10% della superficie totale dell'Ambito Normativo per gli interventi nelle aree di completamento; nel caso di ampliamenti in quelle di

saturazione tale obbligo vige per gli ampliamenti di superficie utile lorda, con riferimento all'area asservita alla nuova edificazione. Quando gli spazi pubblici non sono individuati graficamente, in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.

Gli spazi pubblici eventualmente individuati all'interno dell'Ambito Normativo concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici ed hanno valore prescrittivo per la dimensione e indicativo per la forma e l'ubicazione che dovranno essere precisate in sede di progetto.

All' 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, anche privato, 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.

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.

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.

Le aree a prevalente destinazione produttiva, distinte sulla cartografia con apposite distinte campiture, sono suddivise in:

- *Aree produttive sature*
- *Aree produttive di saturazione*
- *Aree per i nuovi insediamenti produttivi di completamento*

Produttive sature

Sono le zone edificate diffuse sul territorio con prevalente destinazione produttiva all'interno delle quali sono consentiti interventi di adeguamento degli edifici per il mantenimento delle attività esistenti.

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 adeguamento dell'altezza e della superficie, oltre alla realizzazione di pertinenze e volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.

Gli adeguamenti della superficie utile lorda, finalizzati esclusivamente alle esigenze legate al mantenimento dell'attività esistente, da motivare attraverso adeguata documentazione del ciclo produttivo, e purché non si costituiscano nuove unità immobiliari, potranno essere assentiti, fino ad un massimo del 30% della superficie esistente al 01.06.2004, 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
- Distanza dalle strade pubbliche 10,00 ml., riducibile fino a 5,00 ml. nei casi di ampliamento per l'allineamento con i fabbricati esistenti, previo parere dell'ente preposto alla tutela dell'infrastruttura

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

E' ammesso il cambio di destinazione a servizi della superficie utile lorda esistente, con riferimento alla definizione dell'art. 5 con esclusione delle categorie 1) e 6), previa dotazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 per superfici complessive superiori a mq 400.

Gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza di una superficie utile lorda superiore a mq. 1.000 e quelli di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che deve contenere la valutazione integrata degli effetti con le modalità stabilite all'art. 58 delle presenti norme. Il progetto deve 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 saturazione

Sono le zone edificate diffuse sul territorio con prevalente destinazione produttiva all'interno delle quali sono consentiti ampliamenti degli edifici per il consolidamento e l'adeguamento delle attività esistenti.

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 adeguamento dell'altezza e di ampliamento, oltre alla realizzazione di pertinenze e volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.

Gli ampliamenti della superficie utile lorda, finalizzati esclusivamente al mantenimento dell'attività esistente e purché non si costituiscano nuove unità immobiliari, 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
- Distanza dalle strade pubbliche 10,00 ml., riducibile fino a 5,00 ml. nei casi di

ampliamento per l'allineamento con i fabbricati esistenti, previo parere dell'ente preposto alla tutela dell'infrastruttura

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

E' ammesso il cambio di destinazione a servizi della superficie utile lorda esistente, con riferimento alla definizione dell'art. 5 con esclusione delle categorie 1) e 6), previa dotazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 per superfici complessive superiori a mq 400.

Gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza di superficie utile lorda superiore a mq. 1.000 e quelli di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che deve contenere la valutazione integrata degli effetti con le modalità stabilite all'art. 58 delle presenti norme. Il progetto deve 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
- Distanza dalle strade pubbliche 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 l'intervento edilizio diretto è subordinato all'approvazione di un Progetto Unitario riferito all'intero Ambito Normativo individuato sugli elaborati grafici del R.U..

Il progetto deve essere accompagnato da una 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. 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.

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.

Anche quando non espressamente individuata sulle tavole grafiche del R.U. è posta a carico dei proprietari dei lotti la realizzazione di spazi pubblici, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato, in misura non inferiore al 10% della superficie totale dell'Ambito Normativo per gli interventi nelle aree di completamento; nel caso di ampliamenti in quelle di saturazione tale obbligo vige per gli ampliamenti di superficie utile lorda, con riferimento all'area asservita alla nuova edificazione. Tale superficie non potrà comunque essere inferiore ai minimi previsti dal D.M. 1444/68.

Quando gli spazi pubblici non sono individuati graficamente, in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.

Gli spazi pubblici eventualmente individuati all'interno dell'Ambito Normativo concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici ed hanno valore prescrittivo per la dimensione e indicativo per la forma e l'ubicazione che dovranno essere precisate in sede di progetto.

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 nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 5 punti da 1 a 5 con le limitazioni alle grandi e medie strutture commerciali di cui al successivo art. 23. In tali zone è altresì ammesso il mantenimento e l'adeguamento delle attività produttive esistenti non incompatibili con il contesto territoriale e delle attività a servizi di cui all'art. 5 punto 6.

Per gli edifici autorizzati successivamente al 01.06.2004 sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia con esclusione di ogni aumento di volume e dell'incremento del carico urbanistico.

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 finalizzato esclusivamente al mantenimento e adeguamento dell'attività esistente e purché non si costituiscano nuove unità immobiliari, 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 adeguare e consolidare le attività esistenti sono ammessi ampliamenti degli edifici, anche mediante sopraelevazione fino all'altezza massima consentita; l'ampliamento della superficie utile lorda 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%.

È comunque consentito un adeguamento "una tantum" della superficie utile lorda pari a mq. 50 per le piccole attività esistenti.

Gli ampliamenti potranno essere assentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rc 60%
- H max ml. 10,00
- Distanza dai confini 5,00 ml.
- Distanza dalle strade pubbliche 10,00 ml., riducibile fino a 5,00 ml. nei casi di ampliamento per l'allineamento con i fabbricati esistenti, previo parere dell'ente preposto alla tutela dell'infrastruttura
- 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 integrata degli effetti con le modalità stabilite all'art. 58 delle presenti norme. Il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, e la descrizione delle tecniche e materiali impiegati; 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 negativi 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 produttiva, inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali, dismessi da almeno tre anni e per quelli per i quali l'opportunità della dismissione venga accertata e regolata quanto a tempistiche e modalità mediante specifici accordi stipulati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle direttive contenute nell'art. 18 della disciplina del P.I.T., nonché per gli edifici con destinazione a servizio, è consentito il cambio di destinazione anche a fini abitativi, nell'ambito di un intervento organico esteso a tutta l'area di proprietà.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero della superficie utile lorda preesistente purché nel limite massimo derivante dall'applicazione sull'area oggetto di intervento di un indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc./mq., con le seguenti procedure:

- per il recupero di una superficie utile lorda inferiore a mq. 600 è consentito l'intervento edilizio diretto;
- per il recupero di una superficie utile lorda superiore a mq. 600 l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq. per 100 mc. di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche è consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono in ogni caso sottoposti all'approvazione di un piano attuativo.

Per tutti gli interventi di ricostruzione, le altezze massime dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non superiori a ml. 10,00.

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. Qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 60.

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. Le destinazioni ricettive sono ammesse solo previa verifica da parte degli uffici comunali del rispetto dei limiti massimi prescritti dall'articolo 102 del Piano Strutturale. Nelle aree in cui la realizzazione delle nuove strutture potrebbe ingenerare flussi di traffico veicolare scarsamente sostenibili dalla rete viaria ed espressamente indicati con asterisco sugli elaborati grafici del R.U., le destinazioni per pubblici esercizi e per attività commerciali con accesso di pubblico non potranno superare il 20% dell'intera potenzialità edificatoria.

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.
- Distanza dalle strade pubbliche 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 integrata degli effetti con le modalità stabilite all'art. 58 delle presenti norme, mentre il Progetto Unitario deve essere accompagnato da una 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 sopraccitate deroghe non sono applicabili in caso di nuove costruzioni.

Gli esercizi commerciali definiti *Medie Strutture* di vendita con superficie superiore a 250 mq e fino a 1500 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

Ambiti di perequazione per nuovi insediamenti residenziali

Sono gli ambiti territoriali, destinati ad interventi di addizione agli insediamenti residenziali esistenti, assimilabili alle zone omogenee C di cui al D.M.1444/68, ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione, finalizzate all'innalzamento della qualità insediativa e della dotazione di standard urbanistici.

Tali ambiti sono sottoposti alla specifica disciplina contenuta nel presente articolo, che, ispirandosi al principio della perequazione urbanistica, promuove forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche tra tutti i proprietari delle aree interessate.

Le previsioni edificatorie all'interno degli ambiti di perequazione sono soggette a decadenza ai sensi del comma 5 dell'art. 55 della L.R. 1/05.

Sono ripartiti in misura proporzionale alle quote di proprietà delle aree comprese nell'intero Ambito di Perequazione (A.P.) individuato sulle tavole del R.U., salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- le quantità edilizie consentite per le singole funzioni, realizzabili con intervento privato;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione poste a carico dei privati;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica e per la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali.

Nel presente articolo sono stabiliti, sia complessivamente che attraverso le schede relative a ciascun Ambito, i parametri per definire l'edificabilità, le opere di urbanizzazione poste a carico dei proprietari, le aree da cedere gratuitamente al Comune, le eventuali quantità di edilizia residenziale con finalità sociali.

PARAMETRI URBANISTICI:

Attraverso le singole schede viene stabilito per ciascun Ambito di Perequazione:

- il numero di alloggi e il volume totale realizzabile nella edificazione privata, dimensionato sulla base di un indice di fabbricabilità territoriale approssimativamente pari a 0,5 mc./mq.;
- la quantità aggiuntiva di alloggi eventualmente ammessa purché subordinata alla stipula di convenzioni per la locazione per canone calmierato, concordato e sociale;
- le destinazioni d'uso ammesse che, in alcuni casi, comprendono, oltre la residenza, anche i servizi propri degli insediamenti residenziali (negozi di vicinato, sedi di attività sanitarie, sociali, culturali e associative, artigianato di servizio e uffici);
- le tipologie edilizie ammesse e le altezze massime consentite;
- l'eventuale possibilità di realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale ed il loro dimensionamento, da considerarsi come potenzialità edificatoria aggiuntiva rispetto all'intervento privato, utilizzabile all'interno delle aree da acquisire gratuitamente da parte del Comune; la previsione di tale intervento è

graficamente localizzata in cartografia, seppure a titolo indicativo, attraverso il simbolo "s".

Per l'edificazione all'interno di tutti gli Ambiti di Perequazione devono rispettarsi le seguenti distanze minime:

- Distanza dai confini 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati 10,00 ml.

OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEI PROPRIETARI

Per la realizzazione delle quantità edilizie ammesse per ciascun Ambito di Perequazione sono poste a carico dei proprietari:

- la realizzazione, secondo le caratteristiche e le modalità esecutive indicate dall'ufficio tecnico comunale, di spazi di sosta e di parcheggio pubblici di superficie non inferiore a mq. 9 ogni 100 mc. di volume previsto per l'intervento privato, compresa la parte convenzionata;
- la realizzazione, secondo le caratteristiche e le modalità esecutive indicate dall'ufficio tecnico comunale, di aree di verde pubblico attrezzato di superficie non inferiore a mq. 9 ogni 100 mc. di volume previsto per l'intervento privato, compresa la parte convenzionata;
- la realizzazione della viabilità d'accesso e di distribuzione ai lotti edificabili;
- la realizzazione o l'estensione della rete acquedottistica e/o di quella fognaria eventualmente necessarie per consentire l'allacciamento obbligatorio di tutte le unità immobiliari.

All'interno del progetto generale riguardante l'intero ambito, le aree per la realizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico attrezzato poste a carico dei privati devono costituire parte integrante di un sistema di attrezzature pubbliche complessivamente utile a qualificare sia il nuovo insediamento che quello esistente.

AREE DA CEDERE AL COMUNE

E' condizione obbligatoria per la realizzazione delle quantità edilizie ammesse la cessione gratuita al Comune di aree comprese all'interno dell'Ambito di Perequazione, per la realizzazione di opere ed attrezzature di interesse pubblico o di edilizia residenziale sociale, nella misura di mq. 1,20 per ogni metro cubo di volume previsto per l'intervento privato, comprensivo della eventuale quantità aggiuntiva subordinata al convenzionamento. Le aree per la realizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico attrezzato poste a carico dei privati sono da conteggiarsi tra quelle da cedere al Comune.

PROCEDURA DI ATTUAZIONE:

L'attuazione delle aree soggette a perequazione urbanistica è subordinata alla redazione di un Piano Attuativo con relativo piano di ricomposizione fondiaria, ed alla valutazione integrata degli effetti con le modalità stabilite all'art. 58 delle presenti norme.

Allo scopo di promuovere l'attuazione delle previsioni contenute negli Ambiti di Perequazione, verificata l'inerzia della proprietà, o di parte di essa, è facoltà del Comune procedere nelle forme previste dalla legge ed in particolare dall'art. 66 della L.R. 1/05.

Nel pieno rispetto delle quantità e dei parametri dimensionali stabiliti nel presente articolo e ferma restando la delimitazione complessiva dell'Ambito, in sede di Piano Attuativo potrà essere proposta una individuazione delle aree per gli interventi

edificatori e per gli spazi pubblici diversa dalla rappresentazione grafica contenuta negli elaborati del R.U., che ha, pertanto valore indicativo e non prescrittivo.

AMBITO DI PEREQUAZIONE N. 1

U.T.O.E A2 – Frazione Marlia

Intervento privato

- Numero massimo di alloggi: 11
- Volume massimo edificabile: mc. 7.200
- Destinazioni ammesse:
 - Residenza e relative pertinenze fino ad un massimo dell'80 % del volume totale consentito
 - Servizi alla residenza fino ad un massimo del 20 % del volume totale consentito
- Tipologie edilizie ammesse: in linea o a schiera
- Altezza massima dei fabbricati: m. 10,00
- Numero aggiuntivo alloggi convenzionati: 4
- Volume aggiuntivo massimo: mc. 1.200

AMBITO DI PEREQUAZIONE N. 2

U.T.O.E A2 – Frazione Marlia

Intervento privato

- Numero massimo di alloggi: 32
- Volume massimo edificabile: mc. 19.200
- Destinazioni ammesse:
 - Residenza e relative pertinenze fino ad un massimo dell'80 % del volume totale consentito
 - Servizi alla residenza fino ad un massimo del 20 % del volume totale consentito
- Tipologie edilizie ammesse: in linea o a schiera
- Altezza massima dei fabbricati: m. 10,00

Intervento pubblico

- Intervento di edilizia residenziale sociale per 9 alloggi
- Destinazioni ammesse: residenza e relative pertinenze
- Tipologie edilizie ammesse: in linea o a schiera
- Altezza massima dei fabbricati: m. 10,00

AMBITO DI PEREQUAZIONE N. 3

U.T.O.E D2 – Frazione Lunata

Intervento privato

- Numero massimo di alloggi: 10
- Volume massimo edificabile: mc. 6.000
- Destinazioni ammesse: residenza e relative pertinenze
- Tipologie edilizie ammesse: mono e bifamiliari, in linea o a schiera
- Altezza massima dei fabbricati: m. 7,50

AMBITO DI PEREQUAZIONE N. 4 U.T.O.E E – Frazione Capannori

Intervento privato

- Numero massimo di alloggi: 23
- Volume massimo edificabile: mc. 13.800
- Destinazioni ammesse:
 - Residenza e relative pertinenze fino ad un massimo dell'80 % del volume totale consentito
 - Servizi alla residenza fino ad un massimo del 20 % del volume totale consentito
- Tipologie edilizie ammesse: in linea o a schiera
- Altezza massima dei fabbricati: m. 10,00
- Numero aggiuntivo alloggi convenzionati: 6
- Volume aggiuntivo massimo: mc. 1.800

AMBITO DI PEREQUAZIONE N. 5 U.T.O.E E – Frazione Capannori

Intervento privato

- Numero massimo di alloggi: 17
- Volume massimo edificabile: mc. 10.200
- Destinazioni ammesse: residenza e relative pertinenze
- Tipologie edilizie ammesse: mono e bifamiliari, in linea o a schiera
- Altezza massima dei fabbricati: m. 7,50

Intervento pubblico

- Intervento di edilizia residenziale sociale per 9 alloggi
- Destinazioni ammesse: residenza e relative pertinenze
- Tipologie edilizie ammesse: in linea o a schiera
- Altezza massima dei fabbricati: m. 10,00

AMBITO DI PEREQUAZIONE N. 6 U.T.O.E H2 – Frazione S. Leonardo in Treponzio

Intervento privato

- Numero massimo di alloggi: 17
- Volume massimo edificabile = mc. 10.200
- Destinazioni ammesse: residenza e relative pertinenze
- Tipologie edilizie ammesse: mono e bifamiliari, in linea o a schiera
- Altezza massima dei fabbricati: m. 7,50

Art. 25

Aree per nuovi insediamenti produttivi, deposito e stoccaggio merci

Sono le parti di territorio destinate all'estensione ed all'integrazione di zone produttive consolidate, da mettere in attuazione mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica, ed 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.

Nell'assegnazione delle aree per la localizzazione di nuove unità produttive dovranno essere privilegiate le attività a più alto contenuto di innovazione tecnologica e quelle a minor impatto sulle risorse ambientali.

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, da motivare attraverso adeguata documentazione del ciclo produttivo, potranno essere consentite altezze superiori 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, l'organizzazione della viabilità di distribuzione e la razionalizzazione degli accessi e degli spazi di sosta, nel rispetto delle leggi vigenti. Per gli interventi il Piano Attuativo deve prescrivere soluzioni progettuali di elevata qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali e che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, anche dettagliando le direttive contenute nel titolo VI delle presenti norme.

Il Piano Attuativo deve essere sottoposto alla valutazione integrata degli effetti con le modalità stabilite all'art. 58.

Rilocalizzazioni

All'interno dell'ambito oggetto di Piano Attuativo una quota non inferiore al 50% delle aree produttive viene destinata alla rilocalizzazione di attività incongrue: con la residenza, per inadeguatezza degli spazi, per difficoltà di accessibilità e per contrasto ambientale.

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 alla riorganizzazione logistica in funzione dell'interscambio con le strutture di trasporto ferroviario. La realizzazione degli interventi edificatori è subordinata all'adozione degli atti che rendono possibile e operativa la realizzazione dello scalo merci pubblico o dei raccordi ferroviari diretti alle aziende e alla stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che regoli obblighi, modalità e tempistica.

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 (con esclusione dei volumi tecnici, in questo caso l'altezza max. sarà di ml. 13), 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 idonee garanzie finanziarie, necessarie per gli interventi di recupero anche in caso di inadempienze.

L'estrazione di materiali di cava e assimilabili è soggetta al versamento al Comune di contributi rapportato alla quantità e qualità del materiale estratto, in applicazione degli importi stabiliti in applicazione dell'art. 15 della L.R. 78/98.

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 di connettività urbana

E' assimilato alle Zone F del D.M.1444/68 ed ha le caratteristiche definite all'art. 13 del Regolamento di attuazione dell'articolo 37 della L.R. 1/05. Assolve gli scopi di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani e di completare la rete ecologica territoriale. 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.

L'attuazione di fasce di bosco periurbano, di barriere verdi, di piantate o di filari in queste aree può essere realizzata anche attraverso forme di incentivazione e convenzionamento dell'intervento privato.

Sono aree che corrispondono a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/68.

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 per gli interventi di iniziativa pubblica.

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 allo svolgimento di attività culturali, ricreative o associative complementari 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:

- $I_f = 0,5 \text{ mc/mq}$
- $R_c = 10\%$
- $H_{\text{max}} = 7 \text{ ml}$

Art. 33

Verde urbano privato

Sono classificate come verde privato, aventi caratteristiche di giardino o di parco, le aree finalizzate al mantenimento ed all'integrazione della vegetazione all'interno del tessuto insediativo, in grado di migliorare la qualità abitativa ed ambientale. 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.

Le aree di verde privato individuate sulle tavole del R.U. possono essere utilizzate per gli interventi di incremento o di reintegro delle alberature con funzione di verde urbano di cui al successivo art. 56

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.-

Gli spazi di parcheggio possono essere realizzati anche da parte di soggetti privati purché il loro uso sia regolato da apposita convenzione.

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

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 standard 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 per gli interventi di iniziativa pubblica.

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 per gli interventi di iniziativa pubblica.

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.

Il progetto relativo alla realizzazione delle opere di interconnessione ferroviaria sul territorio lucchese, con riferimento al nuovo scalo pubblico comprensoriale ed opere di accesso relative, posta sul confine tra Capannori e Porcari, dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- il nuovo tracciato stradale dovrà essere eseguito in condizioni di sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale;
- gli interventi sul territorio, non dovranno precludere la possibilità di adeguamento del corso del Rio Frizzone ed inoltre dovranno essere realizzati evitando l'aggravio delle condizioni di rischio idraulico nelle aree limitrofe.

Fasce di salvaguardia delle previsioni del Piano Strutturale

Per salvaguardare la possibilità di dare futura attuazione alle indicazioni strategiche in materia di impianti tecnologici, fino alla definizione di ipotesi progettuali formalmente condivise a livello comprensoriale, il R.U. individua porzioni di territorio all'interno delle quali si applica la disciplina delle zone agricole in cui ricadono con esclusione di ogni possibilità di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica o di mutamento della destinazione d'uso.

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

Mappa dell'accessibilità urbana

Nello specifico elaborato allegato al R.U. viene definita la mappa aggiornata 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. 55 comma 4 punto f) della L.R. 1/05.

La mappa dell'accessibilità urbana costituisce il riferimento per la redazione dei piani e programmi comunali di intervento sulle opere pubbliche, con l'obiettivo di superare le carenze in essa individuate nell'arco temporale più breve possibile, destinando a tale scopo le necessarie risorse di bilancio.

E' compito dell' Ufficio Tecnico Comunale il costante aggiornamento della mappa dell'accessibilità urbana che registri gli interventi realizzati e le nuove condizioni di accessibilità eventualmente rilevate; la versione aggiornata della mappa dovrà essere allegata ad ogni nuovo programma per le opere pubbliche.

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.

Le aree ricadenti all'interno dei corridoi infrastrutturali sono destinate alla realizzazione di strade veicolari e di percorsi ciclopedonali e sono pertanto soggette ad esproprio.

I tracciati delle strade e dei percorsi ciclopedonali riportati sugli elaborati grafici del R.U. hanno solo valore indicativo e potranno essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Il progetto relativo alla realizzazione delle opere di interconnessione ferroviaria sul territorio lucchese, con riferimento al nuovo scalo pubblico comprensoriale ed opere di accesso relative, posta sul confine tra Capannori e Porcari, dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- il nuovo tracciato stradale dovrà essere eseguito in condizioni di sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale;

gli interventi sul territorio, non dovranno precludere la possibilità di adeguamento del corso del Rio Frizzone ed inoltre dovranno essere realizzati evitando l'aggravio delle condizioni di rischio idraulico nelle aree limitrofe.

Per i tracciati ferroviari esistenti o per i quali sia avvenuta l'approvazione del progetto definitivo, sono individuati ambiti di salvaguardia della infrastruttura e della sua eventuale espansione, comprendenti due fasce di rispetto di metri lineari 30 dalla rotaia più vicina.

Nelle fasce di rispetto viario e ferroviario sono ammessi tutti gli interventi al servizio delle infrastrutture degli Enti istituzionalmente competenti, compresi gli ampliamenti e adeguamenti delle strutture esistenti; le aree interessate dalle opere suddette e incluse nei progetti approvati dalle competenti autorità, sono soggette a esproprio per pubblica utilità.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti e delle relative attrezzature nei limiti consentiti dal piano comunale di settore e dal 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.

Gli interventi relativi alla realizzazione o modifica di accessi o recinzioni ed al posizionamento di impianti pubblicitari in genere, sono 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. Per la realizzazione di recinzioni e di altre opere pertinenziali non costituenti volume, anche in mancanza dell'individuazione cartografica della fascia di rispetto stradale, può essere comunque prescritto un arretramento, fino ad un massimo di m. 5,00, in funzione delle caratteristiche geometriche della strada, delle condizioni di visibilità e della presenza o meno di marciapiede e di pista ciclabile.

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

Fasce di salvaguardia delle previsioni del Piano Strutturale

Per salvaguardare la possibilità di dare futura attuazione alle indicazioni strategiche in materia di infrastrutture per la mobilità, fino alla definizione di ipotesi progettuali formalmente condivise a livello comprensoriale, il R.U. individua porzioni di territorio all'interno delle quali si applica la disciplina delle zone agricole in cui ricadono con esclusione di ogni possibilità di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica o di mutamento della destinazione d'uso.

Art. 41

Rete energetica e impianti delle comunicazioni

La nuova localizzazione dei ripetitori per la telefonia mobile dovrà essere conforme al vigente Piano territoriale per l'installazione di Stazioni Radio Base.

La realizzazione di nuovi impianti pubblici a rete per le telecomunicazioni e per il trasporto energetico è consentita, se interrata, nelle sedi stradali ed in tutte le zone agricole, con esclusione delle aree ANPIL. Le nuove reti aeree non potranno investire le "aree di valore paesaggistico" di cui all'art. 43 né le "aree di pertinenza delle ville storiche" di cui all'art. 17 e dovranno limitare al minimo possibile l'interessamento di aree boscate, prevedendo il reintegro, almeno parziale, delle alberature eventualmente abbattute.

Per la realizzazione di nuove reti destinate al trasporto di energia elettrica, alla telecomunicazione e per gli impianti relativi alla telefonia mobile, il progetto deve essere accompagnato da una attenta valutazione degli effetti, 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.

Tutti i progetti per l'installazione di ripetitori, di cabine, di tralicci e/o per la realizzazione di linee aeree ricadenti all'interno delle aree di cui all'art. 87 della L.R. 1/05 sono sottoposti alle procedure autorizzative previste dall'art. 88 della stessa legge.

Le individuazioni delle reti esistenti contenute negli elaborati grafici del quadro conoscitivo del R.U. sono da considerarsi indicative e devono essere verificate nei termini reali; le fasce di rispetto sono relative alla diversa tipologia delle reti nei termini della normativa vigente. In ogni caso, indipendentemente dalla individuazione grafica, dovranno essere rispettati i vincoli e le limitazioni previste dalle leggi vigenti per le reti energetiche.

Art. 42

Impianti per la distribuzione dei carburanti e a servizio della mobilità

Aree 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.

Aree a servizio della mobilità

Sono le aree sulle quali sussistono strutture di servizio per lo stazionamento, la sosta e la manutenzione degli automezzi anche in assenza di impianto per la distribuzione di carburanti. Per ciascuna area individuata con apposita simbologia sulle tavole del R.U. è consentita la realizzazione di piazzali per la sosta, la ristrutturazione e l'integrazione delle strutture esistenti fino al raggiungimento di una superficie coperta massima di mq. 200 ed un'altezza massima pari a ml. 5,00. Gli interventi sono sottoposti alle seguenti condizioni:

- dovrà essere prevista la messa a dimora di alberature e schermature vegetali atte a mitigare l'impatto visivo e a contenere la diffusione delle polveri, in particolare verso gli insediamenti residenziali limitrofi;
- il sistema di smaltimento delle acque reflue dovrà essere previsto anche per quelle provenienti dai piazzali;
- la superficie permeabile non potrà essere inferiore al 30% dell'area complessiva;
- dovrà essere sottoscritto un atto d'obbligo, regolarmente trascritto, che impegni la proprietà a non mutare destinazione alle strutture ed alla loro rimozione nel caso di dismissione dell'attività.

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 nonché quelle interessate da vegetazione igrofila di tipo ripario, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68.

Le aree coperte da vegetazione boschiva o forestale, come definite dalla L.R. n° 39/2000, sono sottoposte alla disciplina di cui alla stessa legge ed al relativo Regolamento di Attuazione e successive modificazioni ed integrazioni.

In tali aree 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.

Nelle zone boschive e ripariali, individuate con apposita simbologia sugli elaborati grafici di piano, 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.

Tutti gli interventi che incidono sul paesaggio, eccedenti le normali cure colturali, sono sottoposti alla disciplina di cui al successivo 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 di modesta entità;
- strutture tecnologiche pubbliche o di interesse pubblico, con le limitazioni di cui all'art. 41 delle presenti norme.

Sono ammissibili le seguenti destinazioni:

- attività escursionistiche, ricreative, agriturismo, ristori e ricoveri escursionistici;
- attrezzature tecnologiche;
- mantenimento dei pubblici esercizi;
- mantenimento delle strutture culturali, associative;

Nelle aree boscate è vietata la costruzione di nuovi edifici.

Per gli interventi sugli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 48, nel rispetto delle destinazioni ammesse dal presente articolo o funzionali esclusivamente alla conservazione delle abitazioni esistenti.

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.

Art. 44

Aree di valore paesaggistico

Rientrano in questa classificazione le aree a prevalente funzione agricola, 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 dal Titolo IV, capo III della L.R. 1/05 e dal relativo regolamento di attuazione, nonché dalle presenti norme;
- 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 e attrezzature tecnologiche, con le limitazioni di cui all'art. 41 delle presenti norme;
- 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.

Tutti gli interventi che incidono sul paesaggio, eccedenti le normali cure colturali, sono sottoposti alla disciplina di cui al successivo art. 54.

Negli edifici esistenti è ammesso, oltre alle attività agricole, agrituristiche il mantenimento delle seguenti destinazioni: residenziale, turistico-ricettive, culturali, sportive, per il tempo libero, pubblici esercizi, direzionale, commercio di vicinato, artigianato di servizio, attività pubbliche o di interesse pubblico; il mantenimento delle attività produttive esistenti è consentito qualora non comporti pregiudizio per la viabilità, le residenze e le attività agricole. Per gli edifici esistenti, per il cambio di destinazione in residenziale, le pertinenze e aree connesse e per la realizzazione di nuovi edifici rurali, 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.

Al fine di garantire la tutela dei valori ecologici ed ambientali di queste aree, i "Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale" presentati ai sensi dell'art. 42 della L.R. 1/05 devono specificare dettagliatamente per i terreni compresi in tali zone: tipo di coltivazioni o piano di rotazione, quantità e qualità di concimi ed altri fattori produttivi utilizzati, tipi di lavorazioni previste.

Tutti gli interventi che incidono sul paesaggio, eccedenti le normali cure colturali, sono sottoposti alla disciplina di cui al successivo 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 larga parte non funzionale all'utilizzo agricolo produttivo.

In queste aree sono ammesse le trasformazioni funzionali legate all'effettuazione della coltivazione del suolo e delle altre attività primarie così come regolate dal Titolo IV, capo III della L.R. 1/05 e dal relativo regolamento di attuazione, nonché dalle presenti norme.

Negli edifici esistenti sono ammesse, oltre alle attività agricole, agrituristiche il mantenimento delle seguenti destinazioni:

residenziale, turistico-ricettive, culturali, sportive, per il tempo libero, pubblici esercizi, direzionale, commercio di vicinato, artigianato di servizio, attività pubbliche o di interesse pubblico; il mantenimento delle attività produttive esistenti è consentito qualora non comporti pregiudizio per la viabilità, le residenze e le attività agricole.

Per gli edifici esistenti, per il cambio di destinazione in residenziale, le loro pertinenze, le aree connesse e per la realizzazione di nuovi edifici rurali 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.

Tutti gli interventi che incidono sul paesaggio, eccedenti le normali cure colturali, sono sottoposti alla disciplina di cui al successivo art. 54.

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. Il ruolo di queste aree è quello di contribuire al miglioramento della qualità e della vivibilità degli insediamenti, attraverso l'integrazione tra la residenza e l'attività agricola con essa compatibile, anche quando esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali.

La superficie delle serre a carattere stagionale non dovrà superare 1/10 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 25% 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.

Negli edifici esistenti è ammesso, oltre alle attività agricole, agrituristiche il mantenimento delle seguenti destinazioni:

residenziale, turistico-ricettive, culturali, sportive, per il tempo libero, pubblici esercizi, direzionale, commercio di vicinato, artigianato di servizio, attività pubbliche o di interesse pubblico; il mantenimento delle attività produttive esistenti è consentito qualora non comporti pregiudizio per la viabilità, le residenze e le attività agricole.

Per gli edifici esistenti, per il cambio di destinazione in residenziale, le pertinenze e aree connesse e per la realizzazione di nuovi edifici rurali, 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.

Art. 48

Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale

NORME A CARATTERE GENERALE

Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

I contenuti e le modalità di approvazione del programma aziendale sono disciplinati dal Titolo IV, capo III della LR n. 1/05 e dal relativo regolamento di attuazione; le superfici fondiarie minime sono stabilite dal P.T.C.P.. Il programma aziendale ha durata non inferiore a dieci anni.

Nei casi in cui il programma aziendale preveda la nuova costruzione o la ricostruzione di edifici con superficie utile lorda complessiva superiore a 500 mq., o interventi di ristrutturazione urbanistica, esso assume il valore di Piano Attuativo e deve pertanto essere corredato dagli elaborati necessari e seguire le procedure di approvazione previste dalla legge.

Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico è richiesto l'approvazione del Piano Attuativo, anche per interventi inferiori a 500 mq. di superficie utile lorda, qualora l'intervento previsto non sia un ampliamento delle strutture dell'azienda agricola esistente, collocato nella immediata prossimità degli immobili esistenti.

Agriturismo

L'attività di agriturismo è consentita nel rispetto della Legge Regionale 23 giugno 2003, n. 30 "Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana" e successive modificazioni.

Distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade

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 non inferiore a ml. 5.00.

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.

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

All'interno del perimetro dei centri abitati le nuove costruzioni e ricostruzioni con spostamento devono rispettare una distanza di ml. 10,00 dalle strade pubbliche; gli ampliamenti possono essere realizzati a distanza dalle strade inferiore soltanto per consentire il rispetto di allineamenti determinati da edifici esistenti o per motivi orografici e previo parere dell'ente preposto alla tutela dell'infrastruttura.

Interventi di demolizione e ricostruzione

E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche qualora, previa perizia 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. La necessità degli interventi dovrà essere opportunamente documentata, e verificata dai competenti uffici preposti alla tutela dei vincoli.

L'intervento di demolizione e ricostruzione con spostamento può essere consentito anche per le volumetrie accessorie e secondarie, la cui presenza e conformazione siano considerate incongrue con il contesto ambientale nel quale sono inserite.

Nelle ricostruzioni possono essere consentiti l'ampliamento e il cambio di destinazione nei casi e con le modalità disciplinati dal presente articolo.

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

OPERE PERTINENZIALI

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 similare 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.

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 inghiaatura 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 avere una superficie non superiore a mq. 80, una forma semplice e regolare, interrate, con bordo e marciapiede aventi complessivamente una larghezza non superiore a cm. 100, realizzati in materiali tradizionali. I materiali ed i colori impiegati dovranno essere tali da integrare perfettamente l'opera nel contesto ambientale minimizzandone l'impatto. 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. In alternativa alle piscine con vasca tradizionale sarà consentito realizzare bio-piscine con conformazione e sistema di depurazione naturali.

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 SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione agricola

In tutte le zone in cui è suddiviso il territorio rurale, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso, i seguenti interventi:

- il restauro ed il risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia, ivi compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito; negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 90 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 mc. e del 10% del volume esistente per gli annessi agricoli aziendali; gli interventi di ampliamento non devono comportare un aumento delle unità abitative;
- la sostituzione edilizia nei limiti di cui al punto precedente;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

Nel caso in cui i suddetti interventi edilizi siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla loro realizzazione.

Previa approvazione del programma aziendale di miglioramento e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel P.T.C.P. sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- ristrutturazioni urbanistiche;
- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili ai limiti sopradetti;
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel P.T.C.P..

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.

Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione non agricola

Per gli edifici con destinazione non agricola autorizzati successivamente al 01.06.2004 sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con esclusione di ogni aumento di volume, dell'incremento del numero delle unità immobiliari e/o del carico urbanistico, salvo la realizzazione delle pertinenze, come definite nel Regolamento Edilizio, per le unità abitative originate da interventi di nuova edificazione, in aree già classificate come residenziali di completamento nel R.U.

1. Edifici a destinazione residenziale

In tutte le zone agricole per le abitazioni esistenti o autorizzate al 01.06.2004 sono consentiti gli interventi:

- di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- di restauro e risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia, comprensivi delle addizioni funzionali definite all'art. 11 delle presenti norme;
- di sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al presente articolo.

Esclusivamente per le abitazioni esistenti o autorizzate al 01.06.2004 e situate all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., è consentito, con le caratteristiche dell'addizione funzionale, l'ampliamento della superficie abitabile fino al raggiungimento di una superficie utile di mq. 130.

Le addizioni funzionali possono essere realizzate attraverso la sopraelevazione fino ad un massimo di tre piani fuori terra o aumento della superficie coperta che, nell'edilizia storica, 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".

L'addizione funzionale, nei limiti definiti dall'art. 11 delle presenti norme, può inoltre essere realizzata attraverso la rifusione di annessi agricoli posti in aderenza al fabbricato residenziale, purchè non si creino nuove unità abitative.

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.

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.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.

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 60 mq.

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 definite dal R.E..

2. Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale

Per tutti gli edifici non residenziali sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione delle volumetrie accessorie e secondarie e il loro accorpamento con l'edificio principale. In quest'ultimo caso e quando l'edificio è già aderente ad una abitazione, è ammesso il mutamento della destinazione d'uso del volume recuperato purché non si costituiscano nuove unità immobiliari.

Il cambio di destinazione per la realizzazione di nuove unità ad uso residenziale è consentito, senza ampliamenti di volume o di superficie utile lorda, per gli edifici che al 01.06.2004 avevano una superficie non inferiore a mq. 60 in un unico corpo di fabbrica, soltanto se situati all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale, individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U.. In tali contesti il mutamento della destinazione di edifici produttivi dismessi da almeno tre anni e di quelli con destinazione a servizio, finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, purché ciascuna di superficie utile non inferiore a 60 mq., è ammesso anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione senza ampliamenti di volume o di superficie utile lorda, con le seguenti procedure:

- per il recupero di una superficie utile lorda inferiore a mq. 600 è consentito l'intervento edilizio diretto;
- per il recupero di una superficie utile lorda superiore a mq. 600 l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq. per 100 mc. di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.

Per tutti gli interventi di ricostruzione, le altezze massime dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non superiori a ml. 10,00.

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.

Per gli edifici con destinazione di servizio o produttiva non agricola collocati in queste aree e che mantengono in essere l'attività esistente possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche con le addizioni funzionali così come definite all'art. 11 delle presenti norme, di demolizione e ricostruzione anche con accorpamento di volumetrie incongrue ed accessorie. 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.

Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola

Per le unità immobiliari con destinazione agricola, realizzate in muratura, esistenti al 01.06.2004 e solo se situate all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., è consentita la ristrutturazione ed il cambio di destinazione esclusivamente per la realizzazione di una nuova unità residenziale a condizione che la superficie utile lorda originaria sia non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica. L'intervento è concesso senza aumento della superficie utile lorda ma soltanto con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.

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.

Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spese del richiedente in cui siano individuate le aree di pertinenza degli edifici e con il quale il proprietario si impegni:

- 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.

Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, per il mutamento della destinazione d'uso agricola, devono essere corrisposti gli specifici oneri stabiliti nel relativo Regolamento Comunale.

Per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, in luogo del versamento degli oneri di cui sopra, i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale e a tal fine, nella convenzione o nell'atto d'obbligo, garantiscono il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultino inferiori agli oneri stabiliti nel Regolamento Comunale, è dovuta al Comune la relativa differenza.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, i titoli abilitativi necessari per realizzare interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono corredati:

- da una stima del costo degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio;
- dalla documentazione relativa alle risorse ambientali di cui all'articolo 9, comma 6, lettera f) del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. n. 1/05, ed a quelle individuate dal P.T.C.P.;
- da adeguate forme di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti.

Gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola devono essere computati, ai fini dimensionali, come nuove realizzazioni. Pertanto tali interventi saranno consentiti solo previa verifica da parte degli uffici comunali del rispetto dei limiti massimi prescritti dall'art. 102 del Piano Strutturale.

PRESCRIZIONI SULLE MODALITA' TECNICHE DA ADOTTARE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO

Gli interventi previsti dalla presente normativa dovranno essere eseguiti, per fabbricati realizzati anteriormente al 1940, 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 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 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 aerazione 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, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile. .

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.

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.

COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI

Nuove abitazioni

La realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, di cui all'art. 41 comma 2 della LR n. 1/05, è consentita, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, previa approvazione del programma aziendale, nelle "aree di valore paesaggistico" di cui all'art. 44 delle presenti norme e nelle "aree a prevalente uso agricolo" di cui all'art. 46.

Le nuove unità abitative dovranno avere una superficie utile abitabile non superiore a mq 130; per ciascuna di esse è consentita la realizzazione di una rimessa auto della superficie di mq 20. I caratteri architettonici di tali fabbricati dovranno riferirsi a quelli tipici della zona in particolare per la tipologia delle coperture, la forma e le dimensioni delle aperture, i paramenti murari esterni.

In merito alla qualità architettonica ed ambientale gli interventi sono sottoposti alle disposizioni ed alle direttive di cui agli art. 53, 56, 59, 61, 62, 63 e 64.

Nuovi annessi agricoli

La realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 41 comma 4 della LR n. 1/05 è consentita, previa approvazione del programma aziendale, nelle "aree di valore paesaggistico" di cui all'art. 44 delle presenti norme e nelle "aree a prevalente uso agricolo" di cui all'art. 46.

Gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Titolo IV, capo III della LR n. 1/05 non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime (L.R. 1/2005 art. 41 comma 7)

E' consentita nelle "aree di valore paesaggistico" di cui all'art. 44 delle presenti norme e nelle "aree a prevalente uso agricolo" di cui all'art. 46, la costruzione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime per le attività delle aziende agricole che esercitano in via prevalente:

- l'attività di coltivazione in serra fissa;
- di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie;
- ovicaprini;
- api;

sarà consentita soltanto a seguito dell'approvazione di apposite varianti di localizzazione che individuino le aree interessate dagli interventi e le caratteristiche delle attrezzature da realizzare.

Fatta salva l'applicazione di disposizioni più restrittive previste dalle normative specifiche in materia, le varianti di localizzazione dovranno:

- essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative;
- prevedere strutture e i servizi necessari allo svolgimento delle attività agricole in conformità alle normative e regolamenti di settore;
- stabilire una distanza delle strutture e dei recinti per allevamento di animali da realizzare da edifici di altra proprietà comunque non inferiore a 100 m;
- prescrivere la realizzazione di tutte le opere necessarie al rispetto delle condizioni igieniche e l'adozione delle misure utili a mitigare l'impatto delle attrezzature da realizzare sull'ambiente e a favorirne il corretto inserimento nel territorio circostante;
- acquisire il parere preventivo della ASL;

- prevedere la realizzazione di fasce perimetrali di verde con funzione di schermatura, con siepi ed alberature di tipo autoctono e coerente con il paesaggio circostante;
- stipula di atto d'obbligo o convenzione con la quale il proprietario si impegni anche per i suoi aventi causa:
 - a non modificare la destinazione d'uso e a vincolare la superficie di terreno interessata dalla richiesta;
 - 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.

Annessi per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole

Nelle "aree di valore paesaggistico", nelle "aree a prevalente uso agricolo", nelle "aree agricole periurbane" è consentita l'installazione di annessi destinati all'agricoltura esercitata anche da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali a condizione che ciò non comporti la modificazione della morfologia dei luoghi e che tali annessi e manufatti siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri facilmente removibili, non abbiano opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. Gli annessi dovranno avere altezza in gronda non superiore a m. 2,20 e copertura a capanna con pendenza non superiore al 30%. La loro realizzazione è ammessa con i seguenti limiti:

- 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 l'installazione di un annesso della dimensione massima di mq. 40;
- 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 l'installazione di un annesso della dimensione massima di mq. 12.

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.

L'installazione di detti annessi, per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiari minime, non essendo soggetta all'approvazione del piano aziendale è comunque 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 non cedere la superficie di terreno interessata dalla richiesta, separatamente dal manufatto;
- 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 installare tali annessi agricoli qualora sia stato concesso allo stesso soggetto il cambio di destinazione di strutture agricole dopo il 01.06.2004.

Serre e manufatti precari

L'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 41 comma 8 della LR n. 1/05, delle serre temporanee e di quelle con copertura stagionale, aventi le caratteristiche

costruttive dei manufatti precari, è consentita solo alle aziende agricole con le modalità e le condizioni contenute negli articoli 7 ed 8 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della LR n. 1/05 (D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R).

Tali manufatti potranno essere installati nelle “aree di valore paesaggistico”, nelle “aree a prevalente uso agricolo”, nelle “aree agricole periurbane”.

Annessi per il ricovero degli animali

Nelle aree a prevalente uso agricolo e in quelle 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 di strutture di maggior dimensione, quando non soggette all'approvazione di un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ai sensi dell'art 42 della L.R. 1/05, per il ricovero, l'allevamento, addestramento e il pensionato di animali, considerate come attività capaci di presidiare il territorio rurale e di integrarsi con la produzione agricola anche quando non svolte direttamente da aziende agricole, sarà consentita soltanto a seguito dell'approvazione di apposite varianti di localizzazione che individuino le aree interessate dagli interventi e le caratteristiche delle attrezzature da realizzare. Fatta salva l'applicazione di disposizioni più restrittive previste dalle normative specifiche in materia, le varianti di localizzazione dovranno:

- prevedere strutture per il ricovero degli animali, per il rimessaggio di attrezzi o di foraggio e per i servizi necessari allo svolgimento dell'attività nella misura complessivamente non superiore a 16 mq. di superficie coperta per ciascun capo equino e a 3 mq. per ciascun cane, comprendendo in tali dimensioni massime anche le tettoie senza tamponamenti;
- vincolare alla realizzazione di tali strutture una superficie di terreno agricolo pari almeno a dieci volte l'area coperta dalle strutture;
- stabilire una distanza delle strutture e dei recinti da realizzare da edifici di altra proprietà comunque non inferiore a 100 m.;
- prescrivere l'utilizzo del legno o di altri materiali leggeri facilmente removibili per la realizzazione dei box, delle strutture accessorie e di servizio, limitando l'utilizzo di altri materiali al soddisfacimento dei soli requisiti igienici e di sicurezza degli impianti;
- prescrivere la realizzazione di tutte le opere necessarie al rispetto delle condizioni igieniche e l'adozione delle misure utili a mitigare l'impatto delle attrezzature da realizzare sull'ambiente e a favorirne il corretto inserimento nel territorio circostante;
- acquisire il parere preventivo della ASL;
- prevedere la realizzazione di fasce perimetrali di verde con funzione di schermatura, con siepi ed alberature di tipo autoctono e coerente con il paesaggio circostante;
- subordinare la realizzazione delle attrezzature alla stipula di apposita convenzione per regolare le funzioni di interesse pubblico eventualmente previste.

In ogni caso 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 impegni anche per i suoi aventi causa:

- a non modificare la destinazione
- a non cedere la superficie di terreno interessata dalla richiesta, separatamente dal manufatto;
- 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 perimetrate, 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. In queste aree sono ammessi interventi di regimazione idraulica sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità competenti; le aree interessate dalle suddette opere sono soggette a esproprio per pubblica utilità

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.

Aree per la realizzazione di opere idrauliche e per la tutela e valorizzazione dei caratteri ambientali del corso d'acqua

Sono le aree appositamente perimetrate, nelle tavole grafiche del R.U, e sono destinate alla realizzazione degli interventi di regimazione idraulica.

In queste aree sono ammessi interventi di manutenzione, adeguamento, ampliamento del corso d'acqua e la realizzazione di opere di difesa idraulica, casse di esondazione e le relative opere accessorie sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte; le aree interessate dalle suddette opere, sono soggette a esproprio per pubblica utilità.

All'interno delle aree sono comprese delle zone riservate:

- alla tutela degli aspetti paesaggistici e naturalistici dei corsi d'acqua;
- alla conservazione delle aree boscate presenti a margine;
- alla valorizzazione della vegetazione ripariale;
- al mantenimento delle biodiversità;
- alla protezione degli equilibri acque di falda ed acque superficiali
- alla salvaguardia, quando possibile, delle dinamiche evolutive proprie dei corsi d'acqua.

Queste zone sono destinate alla rinaturalizzazione e valorizzazione dei caratteri ambientali del corso d'acqua, attraverso interventi di reimpianto degli assetti vegetazionali, con essenze di natura autoctona.

Le parti delle opere e interventi che interferiscano con aree caratterizzate dalla presenza di superfici boschive o di filari alberati, devono essere improntati alla loro salvaguardia; all'interno delle aree individuate e riservate alla rinaturalizzazione e valorizzazione dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, si dovrà provvedere al mantenimento di superfici boscate e al loro reintegro, impiegando le medesime specie o altre autoctone coerenti con il paesaggio vegetale circostanti, in modo da valorizzare anche vedute e scorci panoramici.

Art. 50

Aree di pertinenza fluviale

1. Nella *Carta delle Pertinenze fluviali* – TAVV. B.1: nord-centro-sud (scala 1:10.000) – vengono definiti:

a0 - gli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo;

ag - le aree golenali;

ae - le aree di naturale esondazione;

ar - le aree di riqualificazione fluviale, includenti aree con vegetazione ripariale e/o igrofila e zone umide;

ambito A1 di assoluta protezione del corso d'acqua;

ambito B1 relativo ad opere di regimazione idraulica (casse di espansione, canali di collegamento ed aree destinate alla ricalibratura dei corsi d'acqua;

vincolo di salvaguardia aree B (DPCM 5/11/99).

2. Negli **alvei fluviali ordinari in modellamento attivo - a0**, e nelle relative fasce laterali di 10 metri di larghezza, rappresentative dell'ambito **A1**, così come individuate dal comma 3, art. 36 – *Lo statuto del territorio Toscano – Misure di Salvaguardia*, ALL. A - elaborato 2 del PIT - Disciplina del Piano (del. C.R. n. 72 del 24 luglio 2007), 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,

non devono prevedersi nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

Sono ammissibili, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque, ove richiesto, previo parere favorevole dell'AdB competente, dell'ente o ufficio preposto alla tutela idraulica, esclusivamente:

a) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di opere di difesa idraulica, opere di attraversamento pubbliche o di interesse pubblico e interventi destinati al perseguimento di obiettivi ambientali, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte; le aree interessate dalle opere suddette e incluse nei progetti approvati dalle competenti autorità, sono soggette a esproprio per pubblica utilità;

b) l'effettuazione di opere di manutenzione e di adeguamento di infrastrutture esistenti, interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, purché non comportanti il loro avanzamento verso gli stessi alvei, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento e al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso;

E' altresì consentita la realizzazione di opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico, a rete e puntuali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua che non siano diversamente localizzabili, che non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua e che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennale.

c) solo ed esclusivamente nel caso dell'ambito A.1, le sistemazioni per finalità ambientali e ricreative, senza alterazioni della morfologia esistente, senza la creazione di superfici in grado di alterare i processi di naturale infiltrazione e

senza il posizionamento di volumi, anche mobili, che possano costituire ostacolo al deflusso delle acque e interessare le sponde e le ripe scoscese;

- d) solo ed esclusivamente nel caso dell'ambito A.1, 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, né del loro volume, né di carico urbanistico ed escludano altresì la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

3. Nelle aree golenali - ag e nelle aree di naturale esondazione - ae 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, nonché interventi destinati al perseguimento di obiettivi ambientali, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte; le aree interessate dalle opere suddette e incluse nei progetti approvati dalle competenti autorità, sono soggette a esproprio per pubblica utilità;
- b) gli interventi di adeguamento e restauro delle infrastrutture pubbliche, o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, a sviluppo lineare e puntuale altrettanto essenziali, non diversamente localizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica con tempi di ritorno duecentennale in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il rischio idraulico, né il carico insediativo, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile, dove previsti;
- c) le sistemazioni per finalità ambientali e ricreative, con eventuali attrezzature amovibili e precarie, senza alterazioni della morfologia esistente, senza la creazione di superfici in grado di alterare i processi di naturale infiltrazione e senza il posizionamento di volumi edilizi, purché siano compatibili con gli interventi per la riduzione del rischio idraulico e contemplino l'esclusione di rischi per la pubblica incolumità attraverso la predisposizione di opportuni Piani di Sicurezza;
- d) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di *piste di servizio forestale*, di larghezza non superiore a 3,5 ml, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, e che siano prive di coperture artificiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso superficiale delle acque;
- e) la manutenzione e l'adeguamento di percorrenze poderali e interpoderali a raso e di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali devono essere prive di coperture artificiali impermeabilizzanti.
- f) 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 con opportuna copertura vegetale, ove possibile;

- g) la creazione di condizioni favorevoli alla rigenerazione di 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;
- h) 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, né di volume, né di carico urbanistico, fatte salve strutture prive di tamponamenti laterali ed escludano altresì la realizzazione di piani interrati o seminterrati. Sono altresì consentiti interventi di adeguamento di fabbricati esistenti necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivati da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavoro, di superamento di barriere architettoniche e di adeguamento antisismico, previo parere dell'Autorità¹ competente.

4. Nelle aree di riqualificazione fluviale - ar, includenti aree con vegetazione ripariale e/o igrofila e zone umide 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, fermo restando gli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale dell'art. 49 del presente regolamento, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte; le aree interessate dalle opere suddette e incluse nei progetti approvati dalle competenti autorità, sono soggette a esproprio per pubblica utilità;
- b) gli interventi di adeguamento e restauro delle infrastrutture pubbliche, o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche, o di interesse pubblico, a sviluppo lineare e puntuale altrettanto essenziali, non diversamente localizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica con tempi di ritorno duecentennale in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il rischio idraulico, né il carico insediativo, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, risultino coerenti con gli interventi di protezione civile, dove previsti, e concependo le eventuali opere di difesa idraulica con tecniche a basso impatto, quali quelle dell'ingegneria naturalistica, non escludendo anche interventi con finalità mista idraulico-ambientale da far sì che le stesse opere costituiscano un elemento positivo per l'ecosistema e il paesaggio;
- c) le sistemazioni per finalità ambientali e ricreative, con eventuali attrezzature amovibili e precarie, senza alterazioni della morfologia esistente, senza la creazione di superfici in grado di alterare i processi di naturale infiltrazione e senza il posizionamento di volumi edilizi, purché siano compatibili con gli interventi per la riduzione del rischio idraulico e contemplino l'esclusione di rischi per la pubblica incolumità;

¹ Nel caso di aree golenali ricadenti nel bacino del Serchio.

- d) 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 siano prive di coperture artificiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso superficiale delle acque;
- e) la manutenzione, l'adeguamento, di strade poderali e interpoderali a raso di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali devono essere prive di coperture artificiali impermeabilizzanti;
- f) 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;
- 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 né di volume, compresi quelli di opere accessorie (pertinenze, tettoie, pergolati, box metallici, ecc.), né di carico urbanistico, ed escludano altresì la realizzazione di piani interrati o seminterrati;
- h) gli interventi finalizzati alla tutela o al ripristino dell'integrità ecologica del corso d'acqua, garantendo la presenza dei suoi elementi fisici (configurazione morfologica) e biologici (varietà vegetazionali e animali) caratteristici e lo svolgimento dei suoi tipici processi di dinamica fluviale (erosione, deposizione ecc.): proteggere e soprattutto ripristinare quelle condizioni favorevoli alla rigenerazione spontanea dell' habitat fluviale presente.

5. Nelle aree golenali - ag e di naturale esondazione – ae sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- ordinaria coltivazione del suolo;
- attività selvicolturali;
- acquacoltura;
- orticoltura;
- attività zootecnica, senza la creazione di ricoveri per animali con tamponamenti laterali e superfici impermeabilizzate.

6. Le aree denominate *ambito B1*, destinate ad opere di regimazione idraulica (casse di espansione, canali di collegamento ed aree destinate alla ricalibratura dei corsi d'acqua, sono disciplinate secondo quanto indicato dall'art. 49 – *Aree per interventi di regimazione idraulica* - delle presenti norme di attuazione.

7. Le aree sottoposte al *vincolo di salvaguardia - aree B* in riferimento alla *Norma 3 – Norme di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno* (DPCM 5/11/99) – essendo aree per le quali si rendono necessarie ulteriori verifiche di fattibilità da parte dell'AdB dell'Arno prima della realizzazione degli interventi per la mitigazione dal rischio idraulico, **sono soggette a vincolo di inedificabilità per garantire l'attuazione del Piano stesso, fatti salvi i casi di esclusione previsti al punto 2 della suddetta norma.**

A seguito di opportune verifiche in sede di ulteriori studi e/o di progettazione esecutiva degli interventi, potranno prevedersi modifiche alla perimetrazione delle

aree B. Ogni modifica e variazione necessaria sarà approvata dal *Comitato Istituzionale* del Bacino dell'Arno.

Art. 51

La difesa dai fenomeni alluvionali

Le salvaguardie di cui al comma 3, art. 36 – *Lo statuto del territorio Toscano – Misure di Salvaguardia*, ALL. A - elaborato 2 del PIT - Disciplina del Piano (del. C.R. n. 72 del 24 luglio 2007), 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.

Le carte delle Pertinenze fluviali -TAVV. B.1: nord-centro-sud - individuano e perimetrano, all'intero territorio comunale, gli ambiti denominati a₀ e A1 dei corsi d'acqua classificati dal P.I.T., così come integrati dal P.T.C (del. C.P. n. 189 del 13 dicembre 2000) e da specifiche ricognizioni di campagna espletate nell'ambito di redazione della presente variante generale. La perimetrazione dell'ambito **a0** 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 **a0**, (*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 a0** comprende anche le strutture arginali (in frodo o maestre). Le trasformazioni ricadenti nell'**ambito a0** e nelle fasce esterne di 10 m, **ambito A1- ambito di assoluta protezione del corso d'acqua** - 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.

Ai fini dell'applicazione della presente disposizione si precisa che:

a.i progetti che prevedono interventi edilizi o trasformazioni morfologiche a distanza inferiore a 10 ml dall'ambito **A1**, dovranno contenere l'individuazione dello stesso ambito **A1** e del relativo ambito **a0**, attraverso rilievo topografico restituito su cartografia alla scala 1:500;

b.per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione dei nuovi volumi, comprese sopraelevazioni e demolizioni con ricostruzione;

e.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;

d.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.

- L'**ambito** denominato **ag** (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.

- L'**ambito** denominato **ae** (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.

- 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 dagli strumenti di pianificazione sovraordinati rappresentano le aree riconosciute necessarie per gli interventi di regimazione idraulica, come 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. In tali aree dovranno comunque essere perseguiti obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, soprattutto in relazione alla conservazione e alla rigenerazione spontanea di habitat fluviali o perifluviali.

- Le trasformazioni del territorio devono essere progettate ed effettuate adottando tutti gli accorgimenti necessari per ridurre gli effetti negativi connessi all'impermeabilizzazione del suolo, per favorire il risparmio idrico e la salvaguardia delle risorse idriche sotterranee. In particolare:

- Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incrementi di superficie coperta, è garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25% per cento della superficie fondiaria.

- 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 igienico-sanitaria e statica, o di tutela di beni paesaggistici e culturali.

- I Piani Attuativi nonché i progetti delle trasformazioni che comportino la realizzazione di *superfici nominali*² 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 senza determinare fenomeni di ristagno, 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.

- I progetti delle trasformazioni che comportino la realizzazione di *superfici nominali*² impermeabili o parzialmente permeabili comprese tra 100 e 1000 mq 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.

- 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 $\varphi = 0,2$;

² Per *superficie nominale* si intende il valore di superficie complessivo ottenuto dall'addizione delle diverse superfici pesate in rapporto al proprio coefficiente di deflusso, così come definito dalle note successive del presente articolo.

- 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

Il Regolamento Urbanistico nel disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale, individua le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo, con le strategie pertinenti contenute nel Piano Strutturale e trasferendo nel processo di formulazione di regole operative anche le prescrizioni dei Piani di Bacino, ad esso sovraordinati, per le quali sarà comunque sempre necessaria una specifica verifica.

La trasformabilità del territorio viene così ad essere strettamente dipendente dalle situazioni di fragilità e pericolosità messe in evidenza dal quadro conoscitivo, e viene a tradursi in norme di fattibilità che, anche in funzione di un'analisi degli effetti su beni e/o soggetti esposti al rischio, forniscono indicazioni sia in merito alle limitazioni d'uso, con specifiche prescrizioni, sia in merito a studi e indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo o edilizio, finalizzati alla progettazione delle opere da realizzare per la mitigazione del rischio.

Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono state differenziate in applicazione del *Regolamento d'attuazione alla LR 1/05 art. 62 relativo alle indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica – DPGR 27 aprile 2007 n. 26/R*, nelle seguenti categorie di fattibilità:

Fattibilità senza particolari limitazioni – F1	Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia
Fattibilità con normali vincoli – F2	Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagine e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia
Fattibilità condizionata – F3	Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione

	dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi
Fattibilità limitata – F4	Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo Regolamento Urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi base utili alla per la predisposizione della relativa progettazione.

Sulla base di questi criteri è stata messa a punto una metodologia, in grado di consentire il riconoscimento per una stessa trasformazione, o meglio per una stessa tipologia di intervento, delle diverse classi di fattibilità in ragione dell'interazione della trasformazione medesima con le varie condizioni di pericolosità presenti (pericolosità-trasformazione-fattibilità). In particolare le classi di fattibilità delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali contenute nel R.U. viene ed essere ottenuta attraverso una matrice di correlazione tra diverse possibili tipologie di intervento e le classi di pericolosità (1 - bassa; 2 - media; 3 – elevata; 4 - molto elevata) che caratterizzano le aree sulla quali si interviene. In funzione di ciò sono stati costruiti tre diversi abachi di correlazione: uno riguardante la **fattibilità geomorfologica**, uno la **fattibilità idraulica** ed uno la **fattibilità sismica**.

Dall'attribuzione del *grado di fattibilità* deriva, quindi, come conseguenza di una ragionevole analisi dell'interazione tra trasformazione edificatoria ed effetti della trasformazione medesima, l'individuazione di eventuali prescrizioni o studi e/o indagini di approfondimento finalizzati all'annullamento e/o alla mitigazione del rischio connesso alla pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica presente.

La mitigazione o annullamento del rischio potrà avvenire a mezzo di interventi incidenti sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme, ecc.).

Le condizioni di attuazione che sono state determinate hanno inteso tradurre in regole operative anche le prescrizioni dettate dalla pianificazione sovraordinata. Tuttavia l'applicabilità di tali regole resta salva, a meno di verifiche di regimi pianificatori sovraordinati con norme di governo ancor più restrittive. In particolare, per tutte le tipologie di intervento elencate, la *fattibilità geomorfologica ed idraulica* dovrà essere comunque verificata, oltre che sulla base delle matrici proposte, anche *ai sensi delle Norme di Piano del PAI del F. Arno (DPCM 6 maggio 2005) e del PAI del F. Serchio (DCRT 20/2005)*.

Riferimenti in merito alla pianificazione sovraordinata:

FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA DPGR 27 aprile 2007 n. 26/R	PAI ARNO (DPCM 6 maggio 2005)	PAI SERCHIO (DCRT 20/2005)
G4 - <i>pericolosità geomorfologica molto elevata</i>	Art. 10 – Aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana	Art. 12 – Aree a pericolosità di frana molto elevata
G3 - <i>pericolosità geomorfologica elevata</i>	Art. 11 – Aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana	Art. 13 – Aree a pericolosità di frana elevata

FATTIBILITÀ IDRAULICA DPGR 27 aprile 2007 n. 26/R	PAI ARNO (DPCM 6 maggio 2005)	PAI SERCHIO (DCRT 20/2005)
I4 - <i>pericolosità idraulica molto elevata</i>	Art. 6 – Aree a pericolosità idraulica molto elevata	Art. 22 – Aree allagate e/o ad alta probabilità di inondazione (AP)
I3 - <i>pericolosità idraulica elevata</i>	Art. 7 – Aree a pericolosità idraulica elevata	Art. 23 – Aree a moderata probabilità di inondazione ed aree di pertinenza fluviale (P2)

Di seguito sono riportati gli abachi di correlazione per ciascuna fattibilità e le prescrizioni relative a ciascuna classe di fattibilità per diversi tipi di intervento considerati.

ABACO PER LA DETERMINAZIONE DELLA FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA

FORME DI INTERVENTO		GRADO DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA			
		G1	G2	G3	G4
		FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA			
1	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche o di interesse pubblico	I	I	I	I
2	Adegamenti necessari alla messa a norma di strutture e di impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche a. senza incrementi e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni, di volume e di superficie b. con incrementi e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni, di volume e di superficie	I II	I II	I III	I III
3	Interventi di adeguamento di modesta rilevanza e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, a sviluppo lineare e a rete	II	II	III	III ³
4	Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete	II	II	III	IV ⁴
5	Nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e relative attrezzature	II	II	III	n.f.
6	Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi pubblici o di uso pubblico: - senza coperture e manufatti accessori - coperti e/o con manufatti accessori	I II	II II	III III	n.f. n.f.
7	Parcheggi ad uso pubblico e/o privati: - a raso - con manufatti accessori	I II	II II	III III	n.f. n.f.
8	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente	I	I	I	I
9	Interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione sul patrimonio edilizio esistente senza incremento di superficie coperta, di volume e di carico urbanistico. Demolizione senza ricostruzione	I	I	II	II

³ Riferibile a viabilità e rete di servizi privati non delocalizzabili.

⁴ Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete non diversamente localizzabili.

10	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici e/o con aumento del carico urbanistico. Demolizione e ricostruzione	II	II	III	n.f.
11	Interventi di nuova costruzione	II	II	III	n.f.
12	Opere accessorie, pertinenziali a servizio di fabbricati (box metallici, tettoie, pergolati, recinzioni, ecc)	I	II	III	n.f.
13	Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio	II	II	III	n.f.
14	Viabilità privata a raso	I	II	III	n.f.
15	Annessi agricoli, manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi, anche precari	I	II	III ⁵	n.f.
16	Serre fisse o stagionali	I	II	III	n.f.
17	Invasi o laghetti collinari	II	II	III	n.f.
18	Verde pubblico, aree parco in genere	I	I	III	III
19	Alterazioni del profilo morfologico con scavi e riporti	II	II	III	n.f.
20	Emungimenti di acque sotterranee ad uso domestico in aree di pianura	I	-	I	-
21	Emungimenti di acque sotterranee in aree di pianura ad uso industriale, irriguo o connessi alla realizzazione di scavi sotto falda	II	-	III	-

N.B.: Altre tipologie di intervento dovranno essere ricondotte attraverso opportune correlazioni a quelle descritte.

⁵ Fino ad una dimensione massima di 100 mq e indispensabili alla conduzione del fondo, con destinazione agricola vincolata.

PRESCRIZIONI DELLA FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA

Fattibilità geomorfologica e geotecnica	Prescrizioni
I	Nessuna prescrizione specifica ⁶
II	<p>2.b) Adeguamenti necessari alla messa a norma di strutture e di impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche con incrementi e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni, di volume e di superficie</p> <p>3) Interventi di adeguamento di modesta rilevanza e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, a sviluppo lineare e a rete</p> <p>4) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete</p> <p>5) Nuovi interventi di edifici pubblici o di interesse pubblico e relative attrezzature</p> <p>6) Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi pubblici o di uso pubblico</p> <p>7) Parcheggi ad uso pubblico e/o</p> <p>10) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti piano-volumetrici e/o con aumento del carico urbanistico. Demolizione e ricostruzione</p> <p>11) Interventi di nuova costruzione</p> <p>12) Opere accessorie, pertinenziali a servizio di fabbricati (box metallici, tettoie, pergolati, recinzioni, ecc)</p> <p>13) Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio</p> <p>14) Viabilità privata a raso</p> <p>15) Annessi agricoli, manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi, anche precari</p> <p>16) Serre fisse o stagionali</p> <p>17) Invasi o laghetti collinari</p> <p>19) Alterazioni del profilo morfologico con scavi e riporti</p> <p>Sono prescritte indagini di approfondimento da condursi ai sensi della <i>normativa tecnica</i> vigente sia nel caso di intervento diretto, sia nel caso di Piano Complesso di intervento e di Piano Attuativo.</p> <p>In particolare le indagini di supporto alla progettazione edilizia dovranno pervenire alla definizione del modello geologico di riferimento, comprensivo della relativa caratterizzazione stratigrafico-geotecnica e idrogeologica, nelle aree di pianura o, dell'individuazione degli elementi, geomorfologici, litologico-tecnici, giacaturali e idrogeologici, nelle aree di versante, per le opportune verifiche di sicurezza, dei possibili fenomeni di ritiro e rigonfiamento dei terreni argillosi per variazioni di umidità del suolo, nonché nei casi di interventi su pendio (G2) a valutazioni di stabilità del pendio medesimo.</p>

⁶ Non è indicata alcuna specifica prescrizione per l'intervento in oggetto, fatto salvo il regime autorizzativo previsto di legge.

	<p>9) Interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione sul patrimonio edilizio esistente senza incremento di superficie coperta, di volume e di carico urbanistico. Demolizione senza ricostruzione Sono prescritte, nelle aree di versante, valutazioni atte a dimostrare il non aggravio delle condizioni di stabilità dell'area per effetto degli interventi previsti.</p> <p>21) Emungimenti di acque sotterranee in aree di pianura ad uso industriale, irriguo o connessi alla realizzazione di scavi sotto falda Progetti di nuovi emungimenti approvabili, fatte salve le necessarie autorizzazioni degli enti competenti in merito alla tutela della risorsa idrica, anche in relazione, dove ricadente, a quanto disposto dal recente <i>Progetto di Piano di Bacino del F. Arno – Stralcio Bilancio Idrico - Misure di Piano</i> – febbraio 2008, soltanto se corredati da valutazioni degli effetti indotti dalle massime depressioni piezometriche in rapporto alle locali condizioni stratigrafiche al fine di valutare la compatibilità di eventuali cedimenti indotti, con la stabilità dei manufatti presenti) in un intorno significativo.</p>
<p>III</p>	<p>2.b) Adeguamenti necessari alla messa a norma di strutture e di impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche con incrementi e/o modifiche nella distribuzione dei carichi</p> <p>3) Interventi di adeguamento di modesta rilevanza e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, a sviluppo lineare e a rete</p> <p>4) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete</p> <p>5) Nuovi interventi di edifici pubblici o di interesse pubblico e relative attrezzature</p> <p>6) Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi pubblici o di uso pubblico</p> <p>7) Parcheggi ad uso pubblico e/o privati</p> <p>10) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici e/o con aumento del carico urbanistico. Demolizione e ricostruzione</p> <p>11) Interventi di nuova costruzione</p> <p>12) Opere accessorie, pertinenziali a servizio di fabbricati (box metallici, tettoie, pergolati, recinzioni, ecc)</p> <p>13) Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio</p> <p>14) Viabilità privata a raso</p> <p>15) Annessi agricoli, manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi, anche precari</p> <p>16) Serre fisse o stagionali</p> <p>17) Invasi o laghetti collinari</p> <p>19) Alterazioni del profilo morfologico con scavi e riporti Sono prescritte oltre alle indagini da condursi ai sensi della normativa tecnica vigente sia nel caso di intervento diretto, sia nel caso di Piano Complesso di intervento e di Piano Attuativo, anche studi di approfondimento finalizzati ad un'analisi della forma o del processo geomorfologico legato alla dinamica del versante. In particolare le</p>

	<p>indagini per il fenomeno franoso riconosciuto, dovranno descriverne i caratteri geometrici e cinematici, sulla base dell'assetto stratigrafico, tettonico-strutturale e della circolazione idrica nel sottosuolo, consentirne la parametrizzazione geotecnica, nonché la sua prevedibile evoluzione nel tempo (zona d'influenza e/o rispetto). Il modello stratigrafico-geotecnico di rottura del terreno (zona di scorrimento ipotizzata) così definito <u>avrà lo scopo di pervenire alla progettazione di adeguati interventi di consolidamento sia strutturali</u> (interventi di drenaggio, strutture di sostegno, interventi di riprofilatura del versante, sistemi di rinforzo interni, ecc.) <u>che non strutturali</u>. La realizzazione di tutte le categorie di interventi riportati, sarà pertanto subordinata all'effettuazione di adeguate indagini geologiche e geotecniche atte a valutare la stabilità complessiva del versante, anche in relazione ad una possibile evoluzione del movimento franoso e di adeguati interventi di messa in sicurezza e consolidamento, <i>previo parere vincolante dell'Autorità di bacino competente</i> nei casi previsti dalle norme di attuazione dei relativi PAI.</p> <p>Nel caso degli interventi: 2.b, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 15, 16, e 19, ricadenti nelle aree di pianura <i>potenzialmente subsidenti</i> o suscettibili al fenomeno delle "cavità" – area di Paganico – (G3) saranno necessari specifici approfondimenti geotecnici, necessari all'individuazione degli orizzonti di terreno effettivamente esposti a tale rischio, al fine dell'eventuale progettazione delle opere tese alla mitigazione del rischio stesso.</p> <p>18) Verde pubblico attrezzato, aree parco in genere La fruizione pubblica di tali aree potrà prevedersi a condizione che sia garantita la pubblica incolumità in relazione ai fenomeni geomorfologici rilevati.</p> <p>21) Emungimenti di acque sotterranee in aree di pianura ad uso industriale, irriguo o connessi alla realizzazione di scavi sotto falda. Progetti di nuovi emungimenti approvabili (aree di pianura a <i>pericolosità G3 per potenziale subsidenza</i>), fatte salve le necessarie autorizzazioni delle autorità competenti in merito alla tutela della risorsa idrica, anche in relazione, dove ricadente, a quanto disposto dal recente <i>Progetto di Piano di Bacino del F. Arno – Stralcio Bilancio Idrico - Misure di Piano</i> – febbraio 2008, soltanto se non sia possibile una localizzazione alternativa e se corredati <i>da specifiche indagini e approfondimenti</i> sulla compatibilità del prelievo, finalizzati alla piena comprensione del fenomeno, basati sulla verifica degli effetti, anche a lungo termine (velocità di abbassamento, monitoraggio della falda), tenuto conto delle locali condizioni stratigrafiche e di soggiacenza piezometrica per un intorno significativo.</p>
IV	<p>4) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete La realizzazione di tali opere, non diversamente localizzabili, deve essere subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione, <i>previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino competente</i>. In ogni caso, già in sede del presente strumento urbanistico devono essere redatti studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della progettazione degli interventi di messa in</p>

sicurezza, in caso contrario gli interventi si considerano non fattibili.

Sono altresì da considerare le seguenti prescrizioni e verifiche :

- Le *zone d'influenza* così come individuabili dalle cartografie di riferimento per i fenomeni franosi attivi, quiescenti e per le aree soggette a franosità per fenomeni di crollo, in terreni ad elevata acclività, e per erosione lineare di sponda potranno essere localmente modificate attraverso studi e verifiche di tipo geologico-tecnico, da condursi a livello di Piano attuativo o di intervento diretto, finalizzati alla valutazione della stabilità del versante, anche in relazione ad una possibile evoluzione del dissesto, *previo parere vincolante dell'Autorità di bacino competente, nel caso di fenomeni attivi e quiescenti.*
- Nelle aree a *pericolosità geomorfologica elevata, G3, e molto elevata, G4,* non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione. Gli interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, sono consentiti sulla base di opportuni studi geologico-tecnici, previo parere dell' Autorità di Bacino competente, e devono essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
- In presenza di *interventi di messa in sicurezza* dovranno essere predisposti ed attivati opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, dovranno essere certificati da tecnico abilitato su incarico dell'ente attuatore.
- Per tutti gli interventi *che non aggravano le condizioni di instabilità dell'area,* della sussistenza di tali condizioni, deve essere dato atto nel *procedimento amministrativo* relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.
- Per quanto attiene ai criteri e modalità di esecuzione delle indagini geognostiche e geotecniche si rimanda a quanto prescritto nelle Istruzioni Tecniche Regionali del *Programma Valutazione Effetti Locali (V.E.L.)* e alla Direttiva n. 11 delle norme di attuazione del Piano di Bacino del Serchio.
- Per la definizione delle *opere di stabilizzazione* dei dissesti geomorfologici si dovrà far riferimento alle "Linee guida per la stabilizzazione delle frane e strategie di mitigazione del rischio " dell'AdB del F. Arno (delib. n. 196 del Comitato Istituzionale del 19 giugno 2007).

ABACO PER LA DETERMINAZIONE DELLA FATTIBILITA' IDRAULICA

FORME DI INTERVENTO		GRADO DI PERICOLOSITA' IDRAULICA				
		I1	I2	I3	I4 ⁷	I4 ⁸
		FATTIBILITA' IDRAULICA				
1	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche o di interesse pubblico	I	I	I	I	I
2	Adeguamenti necessari alla messa a norma di strutture e di impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche <i>che non comportino aumenti di volume e di superficie coperta</i>	I	I	II	II	II
3	Interventi di ristrutturazione con <i>ampliamenti di superficie coperta</i> , inferiori al 30% dell'esistente, di edifici pubblici o di interesse pubblico	I	II	III ⁹	III ⁹	n.f.
4	Interventi di adeguamento di modesta rilevanza e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo lineare e a rete	I	II	III ¹⁰	III ¹⁰	III ¹⁰
5	Parcheggi pubblici	I	II	III	III	IV ¹¹
6	Nuovi interventi di opere pubbliche o di interesse pubblico, con relative attrezzature, o ampliamenti di superficie coperta degli stessi in misura superiore al 30 %	II	II	IV ¹¹	IV ¹¹	n.f.
7	Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete	II	II	IV ¹¹	IV ¹¹	IV ¹¹
8	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente	I	I	I	I	I
9	Interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie coperta e di carico urbanistico. Demolizione senza ricostruzione	I	I	II	II	II
10	Sostituzione edilizia senza aumento di superficie coperta o di volume o del numero di unità e senza mutamento della destinazione d'uso	I	I	III	III	III
11	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con aumento del carico urbanistico, di ampliamento di superficie coperta o di nuova edificazione in singoli	I	II	III	III	n.f.

⁷ Aree che risultano inondabili con tempo di ritorno maggiore di 20 anni e inferiore a 30 anni

⁸ Aree che risultano inondabili con tempo di ritorno inferiore a 20 anni, dove sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio.

⁹ Opere pubbliche o di interesse pubblico solo riferibili a servizi essenziali e non delocalizzabili.

¹⁰ Riferibile anche a rete di servizi essenziali privati. Infrastrutture non delocalizzabili.

¹¹ Salvo che non siano possibili localizzazioni alternative.

	lotti delimitati dall'edificazione preesistente. Volumi interrati, anche sul patrimonio edilizio esistente					
12	Interventi di ristrutturazione urbanistica senza aumento di superficie coperta o di volume	I	II	III	III	n.f.
13	Interventi di nuova previsione edificatoria, al di fuori del tessuto edilizio esistente	II	II	IV	IV	n.f.
14	Opere accessorie e pertinenziali, quali volumi tecnici, tettoie a servizio di fabbricati, piscine ad uso privato pergolati e recinzioni	I	I	II	II	II
15	Viabilità privata: a) nel tessuto insediativo esistente b) al di fuori del tessuto insediativo esistente	I I	II II	III IV	III IV	n.f.
16	Annessi agricoli, manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi, anche precari, di servizio per le attività agricole in genere	I	I	II ¹²	II ¹²	n.f.
17	Alterazioni del profilo morfologico con soprelevazione del piano di campagna	I	II	III	III	n.f.
18	Verde pubblico, aree parco in genere	I	I	III	III	III

n.f.: intervento considerato non fattibile.

N.B.: altre tipologie di intervento dovranno essere ricondotte attraverso opportune correlazioni a quelle descritte.

¹² Con dimensione massima di 100 mq e indispensabili alla conduzione del fondo, con destinazione agricola vincolata.

PRESCRIZIONI DELLA FATTIBILITA' IDRAULICA

Fattibilità idraulica	Prescrizioni
I	Nessuna prescrizione specifica ⁶
II	<p>2) Adeguamenti necessari alla messa a norma di strutture e di impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche che non comportino aumenti di volume e di superficie coperta</p> <p>9) Interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie coperta e di carico urbanistico. Demolizione senza ricostruzione E' prescritta la condizione che gli interventi per quanto consentito dalle caratteristiche dell'immobile esistente dovranno attuarsi con sufficiente grado sicurezza in relazione ad eventi di piena duecentennali.</p> <p>3) Interventi di ristrutturazione con ampliamenti di superficie coperta, inferiori al 30% dell'esistente, di edifici pubblici o di interesse pubblico</p> <p>6) Nuovi interventi di opere pubbliche o di interesse pubblico, con relative attrezzature, o ampliamenti di superficie coperta degli stessi in misura superiore al 30 % E' prescritto che le quote dei piani di calpestio, dei piani terra delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste a quote superiori rispetto al quelle delle infrastrutture lineari (viarie od altre) presenti nell'intorno, con un franco di almeno 30 cm.</p> <p>4) Interventi di adeguamento di modesta rilevanza e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo lineare e a rete</p> <p>5) Parcheggi pubblici</p> <p>7) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete</p> <p>15) Viabilità privata</p> <p>16) Annessi agricoli, manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi, anche precari, di servizio per le attività agricole in genere</p> <p>17) Alterazioni del profilo morfologico con sopraelevazione del piano di campagna E' prescritta la condizione che si adottino soluzioni tecniche atte ad impedire la formazione di barriere idrauliche o di situazioni favorevoli all'instaurarsi di fenomeni di ristagno, in relazione al reticolo idrografico presente ed alle condizioni idrogeologiche locali.</p> <p>12) Interventi di ristrutturazione urbanistica senza aumento di superficie coperta o di volume</p> <p>13) Interventi di nuova previsione edificatoria al di fuori del tessuto edilizio esistente E' prescritto che le quote dei piani di calpestio, dei piani terra delle soglie di accesso ai vani interrati siano poste, nelle aree pianeggianti, al disopra delle quote delle infrastrutture lineari (viarie od altre) presenti nell'intorno. In ogni caso le quote dei piani di calpestio e delle soglie di accesso dei piani interrati dovranno essere rialzate di almeno 20 cm rispetto alla quota media del lotto di intervento.</p>

	<p>14) Opere accessorie e pertinenziali, quali volumi tecnici, tettoie a servizio di fabbricati, piscine ad uso privato pergolati e recinzioni E' prescritto che gli interventi, ad esclusione dei volumi tecnici, siano tali da non ostacolare il deflusso delle acque, mentre nel caso di volumi tecnici l'intervento dovrà essere attuato in condizioni di sufficiente sicurezza per evento di piena duecentennale (v. TAV. B.3 – <i>Aree esondabili</i>).</p> <p>Sono consentite recinzioni che non ostacolino il deflusso delle acque con altezza massima non superiore a 20 cm del cordolo di fondazione.</p> <p>Nel caso di volumetrie pertinenziali per autorimesse, ricadenti nelle classi di pericolosità I4 la relativa realizzazione sarà subordinata alla verifica delle specifiche norme in materia di Piano di Bacino competente per territorio.</p> <p>16)Annessi agricoli, manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi, anche precari, di servizio per le attività agricole in genere E' prescritto che gli interventi siano attuati in condizioni di sufficiente sicurezza per eventi di piena duecentennali (v. TAV. B.3 – <i>Aree esondabili</i>) e senza aggravare il rischio nel contesto generale.</p>
<p>III</p>	<p>3) Interventi di ristrutturazione con ampliamenti di superficie coperta, inferiori al 30% dell'esistente, di edifici pubblici o di interesse pubblico Si prescrive che gli interventi siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica, anche con opportuni <i>accorgimenti tecnico-costruttivi</i>, rispetto agli eventi con tempo di ritorno duecentennale, facendo quindi riferimento alle quote dei tiranti idraulici duecentennale riportati nell'apposita carta - TAV. B.3 – <i>Aree esondabili</i>, e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti, siano compatibili con gli eventuali interventi di riduzione idraulica o non ne precludano la loro realizzazione e predispongano piani di sicurezza per la pubblica incolumità.</p> <p>Nel caso di aree in classe di pericolosità I3 non supportate dagli studi di approfondimento del presente Piano, dovranno invece prevedersi apposite indagini idrauliche per la verifica delle condizioni di sicurezza in riferimento ad eventi esondativi duecentennali.</p> <p>Dovrà essere inoltrata specifica richiesta all'Autorità di Bacino competente, ove prescritto dalla normativa di piano.</p> <p>4) Interventi di adeguamento di modesta rilevanza e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo lineare e a rete</p> <p>15) Viabilità privata nel tessuto insediativo esistente (a) Si prescrive che gli interventi siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale. A tal fine, dovrà essere fatto riferimento alle quote dei tiranti idraulici duecentennale riportati nell'apposita carta - TAV. B.3 – <i>Aree esondabili</i>.</p> <p>Nel caso di aree in classe di pericolosità I3 non supportate dagli studi di approfondimento del presente Piano, dovranno invece prevedersi apposite indagini idrauliche per la verifica delle condizioni di sicurezza in riferimento ad eventi esondativi duecentennali.</p> <p>Dovrà essere inoltrata specifica richiesta all'Autorità di Bacino competente ove prescritto dalla normativa di Piano.</p> <p>5) Parcheggi pubblici Si prescrive che gli interventi siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale. A tal fine dovrà essere fatto riferimento alle quote dei tiranti idraulici duecentennali</p>

riportati nell'apposita carta - TAV. B.3 – Aree esondabili.

Nel caso di aree in classe di pericolosità I3 non supportate dagli studi di approfondimento del presente Piano, dovranno invece prevedersi **apposite indagini idrauliche** per la verifica delle condizioni di sicurezza in riferimento ad eventi esondativi duecentennali.

Non dovrà effettuarsi l'alterazione dell'attuale superficie topografica, se non per giustificati motivi di sicurezza idraulica, né la completa impermeabilizzazione del suolo (superficie impermeabile contenuta entro il 50% dell'area del lotto libero).

Per le opere previste dovrà in ogni caso essere inoltrata specifica richiesta all'Autorità di Bacino competente, ove prescritto dalla normativa di piano.

10) Sostituzione edilizia senza aumento di superficie coperta o di volume o del numero di unità e senza mutamento della destinazione d'uso

11) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con aumento del carico urbanistico, di ampliamento di superficie coperta o di nuova edificazione in singoli lotti delimitati dall'edificazione preesistente¹³.

Volumi interrati, anche sul patrimonio edilizio esistente

12) Interventi di ristrutturazione urbanistica senza aumento di superficie coperta o di volume

Si prescrive che gli edifici siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica rispetto agli eventi con tempo di ritorno duecentennale, facendo quindi riferimento alle quote dei tiranti idraulici duecentennale riportati nell'apposita carta - TAV. B.3 – Aree esondabili e alla progettazione di opportuni *accorgimenti tecnico-costruttivi* e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti, anche mediante la progettazione di interventi compensativi per il recupero di volume utile in caso di esondazione duecentennale.

Nel caso di aree in classe di pericolosità I3 non supportate dagli studi di approfondimento del presente Piano, dovranno invece prevedersi **apposite indagini idrauliche** per la verifica delle condizioni di sicurezza in riferimento ad eventi esondativi duecentennali.

In ogni caso, le norme di PAI competente per territorio, quando più restrittive, sono da considerarsi prevalenti.

Per i **volumi interrati**, ricadenti nelle classi di pericolosità **I3**, è prescritto che le soglie di accesso siano realizzate di almeno 30 cm sulle quote dei tiranti idrici con tempo di ritorno duecentennale, facendo quindi riferimento alle quote dei tiranti idraulici duecentennale riportati nell'apposita carta - TAV. B.3 – Aree esondabili e ad adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi.

Nel caso di aree in classe di pericolosità I3 non supportate dagli studi di approfondimento del presente Piano, dovranno invece prevedersi **apposite indagini idrauliche** per la verifica delle condizioni di sicurezza in riferimento ad eventi esondativi duecentennali.

In aree a pericolosità idraulica **I4** non si prevede la realizzazione di volumetrie interrate.

17) Alterazioni del profilo morfologico con sopraelevazione del piano di campagna

La fattibilità di tale intervento è subordinata alla verifica della specifica normativa di Piano di Bacino competente per territorio, che se più restrittiva

¹³ Lotti che risultano avere un perimetro delimitato in misura del 70% da aree con edificazione esistente e da viabilità.

	<p>dovrà prevalere sulle prescrizioni seguenti. Dovranno essere svolte indagini di tipo morfologico-topografico ed idraulico volte a progettare gli interventi compensativi causati dalla sottrazione di volume utile in caso di esondazione duecentennale. Ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti con le condizioni di pericolosità accertate e sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza, anche per ciò che concerne le aree adiacenti, dovrà essere inoltrata specifica richiesta dell’Autorità di Bacino competente, ove disciplinato dalle relative Norme di Piano.</p> <p>18) Verde pubblico, aree parco in genere La fruizione pubblica di tali aree potrà prevedersi a condizione che sia garantita la pubblica incolumità attraverso appositi piani di sicurezza in relazione ai fenomeni idraulici rilevati.</p>
IV	<p>7) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete 14) Interventi di nuova previsione edificatoria al di fuori del tessuto edilizio esistente</p> <p>La realizzazione di tali opere, non diversamente localizzabili, deve essere subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza per eventi esondativi di piena duecentennale, previo parere vincolante dell’Autorità di Bacino competente sulla coerenza degli interventi anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In ogni caso, già in sede del presente strumento urbanistico devono essere redatti studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della progettazione degli interventi di messa in sicurezza, in caso contrario gli interventi si considerano non fattibili.</p>

Sono inoltre definite le seguenti prescrizioni per gli interventi sotto elencati:

- *Strutture mobili temporanee a carattere stagionale*, sono fattibili, se si tratta di strutture ad uso pubblico deve comunque essere garantita l’incolumità pubblica.
- *Manufatti a carattere temporaneo o precario* sono fattibili, salva specifica verifica con le norme di Piano competente per territorio.
- *Interventi di regimazione idraulica* sono consentiti, previo parere favorevole dell’Autorità di Bacino competente sulla compatibilità degli interventi stessi con i relativi PAI.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata ed elevata si puntualizza infine l’ottemperanza dei seguenti *criteri generali*:

- possono essere previsti interventi non contemplati nella casistica di cui sopra per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità;
- della sussistenza dell’eliminazione di pericolo per persone e beni e del non aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all’attività edilizia;
- fino alla certificazione dall’avvenuta sicurezza da parte dell’Ente di competenza conseguente la realizzazione e il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalle

delimitazioni delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abilitabilità e di agibilità.

Accorgimenti tecnico-costruttivi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico

Gli accorgimenti tecnico-costruttivi finalizzati alla riduzione del rischio attuale devono essere in grado di proteggere l'elemento a cui si riferiscono dagli allagamenti e limitare gli effetti dannosi per beni e persone in occasione dell'evento alluvionale temuto. Ai fini della ammissibilità degli interventi di cui alla presente normativa, occorre valutare, caso per caso, l'efficacia degli accorgimenti nella protezione del nuovo elemento dagli allagamenti, in relazione alle determinazioni della presente variante relativamente alla portata duecentennale, sia della vulnerabilità dei beni e persone esposte al rischio.

Le finalità di messa in sicurezza possono pertanto essere perseguite attraverso l'adozione, sia singolarmente sia congiuntamente, delle seguenti misure od accorgimenti tecnico-costruttivi elencati qui di seguito:

- la disposizione del piano terra abitabile dei nuovi fabbricati a una quota superiore a quella del tirante idrico associato alla piena duecentennale;
- l'impermeabilizzazione dei manufatti fino a una quota congruamente superiore al livello di piena di riferimento mediante la relativa sopraelevazione delle soglie di accesso, delle prese d'aria e, in generale, di qualsiasi apertura;
- la disposizione degli accessi ad eventuali strutture interrato ad una quota superiore al tirante di cui al punto a. maggiorato di 0.50 m, garantendo la tenuta idraulica delle strutture ed evitando il loro collegamento diretto alle reti di smaltimento bianche e nere.

Ulteriori accorgimenti tecnico-costruttivi complementari ai precedenti possono essere:

- la riorganizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche nelle aree limitrofe;
- l'installazione di stazioni di pompaggio;
- la difesa mediante sistemi passivi dal rigurgito delle acque nella rete di smaltimento delle acque meteoriche, dei quali sia predisposto un adeguato programma di manutenzione;
- l'installazione di sistemi di allarme.

ABACO PER LA DETERMINAZIONE DELLA FATTIBILITA' SISMICA

FORME DI INTERVENTO		GRADO DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA			
		S1	S2	S3	S4
		FATTIBILITA' SISMICA			
1	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche o di interesse pubblico	I	I	I	I
2	Adeguamenti necessari alla messa a norma di strutture e di impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche a) senza incrementi e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni, di volume e di superficie b) con incrementi e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni, di volume e di superficie	I I	I II	I III	I III
3	Interventi di adeguamento di modesta rilevanza e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico a sviluppo lineare e a rete	I	II	III	III
4	Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete	II	III	III	IV
5	Nuovi interventi di edifici pubblici o di interesse pubblico e relative attrezzature	II	III	III	n.f
6	Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi pubblici o di uso pubblico: a) senza coperture e manufatti accessori b) coperti e/o con manufatti accessori	I II	I III	II III	n.f n.f
7	Parcheggi ad uso pubblico e/o privati a) a raso b) con manufatti accessori	I I	I I	II II	n.f n.f
8	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente	I	I	I	I
9	Interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione sul patrimonio edilizio esistente senza incremento di superficie coperta, di volume e di carico urbanistico. Demolizione senza ricostruzione	I	I	II	II
10	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici e/o con aumento del carico urbanistico. Demolizione e ricostruzione	I	II	III	n.f
11	Interventi di nuova costruzione	I	II	III	n.f
12	Opere accessorie, pertinenziali a servizio di fabbricati (box metallici, tettoie, pergolati, recinzioni, ecc)	I	I	II	n.f
13	Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio	I	II	II	n.f

14	Viabilità privata a raso	I	I	II	n.f
15	Annessi agricoli, manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi, anche precari, di servizio per le attività in questione	I	I	II	n.f
16	Serre fisse o stagionali	I	I	II	n.f
17	Invasi o laghetti collinari	I	III	III	n.f
18	Verde pubblico, parchi in genere	I	I	II	II
19	Alterazioni del profilo morfologico con scavi e riporti di altezza superiori a 2 m	I	II	III	n.f

n.f.: intervento considerato non fattibile.

N.B.: Altre tipologie di intervento dovranno essere ricondotte attraverso opportune correlazioni a quelle descritte.

PRESCRIZIONI DELLA FATTIBILITA' SISMICA

Fattibilità sismica	Prescrizioni
I	Nessuna prescrizione specifica ⁶
II	<p>2.b) Adeguaamenti necessari alla messa a norma di strutture e di impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche con incrementi e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni, di volume e di superficie</p> <p>3) Interventi di adeguamento di modesta rilevanza e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico a sviluppo lineare e a rete</p> <p>4) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete</p> <p>5) Nuovi interventi di edifici pubblici o di interesse pubblico e relative attrezzature</p> <p>6.b) Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi pubblici o di uso pubblico coperti e/o con manufatti accessori</p> <p>7.b) Parcheggi ad uso pubblico e/o privati con manufatti accessori</p> <p>10) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici e/o con aumento del carico urbanistico. Demolizione e ricostruzione</p> <p>11) Interventi di nuova costruzione</p> <p>13) Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio</p> <p>15) Annessi agricoli, manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi, anche precari, di servizio per le attività in questione</p> <p>16) Serre fisse o stagionali</p> <p>19) Alterazioni del profilo morfologico con scavi e riporti di altezza superiori a 2 m</p> <p>Si prescrive la definizione della <i>categoria di suolo di fondazione</i>, ai sensi della normativa vigente, per la corretta determinazione dell'azione sismica di progetto, sia nel caso di intervento diretto, sia nel caso di Piano Complesso di intervento e di Piano Attuativo.</p> <p>La sua determinazione potrà effettuarsi attraverso indagini geofisiche per la misura diretta della velocità equivalente $V_{s,30}$ di propagazione delle onde di taglio entro i primi 30 m di profondità dal piano di posa di fondazioni superficiali o nel caso di fondazioni su pali dalla quota di imposta della testa dei pali stessi, oppure in modo indiretto secondo un'opportuna e puntuale caratterizzazione geotecnica, così come previsto dalla normativa vigente, che consentirà la verifica nell'ambito della carta di TAV. A4 delle <i>Categoria di suolo di fondazione</i> assegnata.</p> <p>Nel caso della tipologia di intervento 11- <i>Interventi di nuova costruzione</i>, si pongono le seguenti condizioni: per nuove edificazioni ricadenti nelle categorie di sottosuolo C ed E, fatte salve quelle costituite da un unico piano terra e ad uso abitativo, dovranno comunque prevedersi <i>specifiche indagini geofisiche</i>, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra alluvioni e bedrock sismico. Altrettanto è richiesto nei casi in cui gli interventi di nuove edificazione, pur ricadendo in aree di categoria di sottosuolo B, individuate dalla carta di TAV. A4, prevedano fabbricati per civile abitazione superiori a 2 piani di altezza e/o superficie \geq a 100 mq e fabbricati</p>

	<p>commerciali, artigianali ed industriali con altezza superiore ai 7 m e/o superficie \geq a 100 mq.</p> <p>Nei territori di collina o montagna caratterizzati da formazioni litoidi affioranti, è comunque necessario il controllo e l'accertamento diretto dello spessore della copertura detritica, il quale discrimina tra l'attribuzione alla categoria di suolo A, nel caso di spessore \leq 5 m secondo il DM 14.09.05., ed una delle altre categorie (spesso E, ma talvolta anche B).</p> <p>6.a) Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi pubblici o di uso pubblico senza coperture e manufatti accessori</p> <p>7.a) Parcheggi ad uso pubblico e/o privati a raso</p> <p>9) Interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione sul patrimonio edilizio esistente senza incremento di superficie coperta, di volume e di carico urbanistico. Demolizione senza ricostruzione</p> <p>12) Opere accessorie, pertinenziali a servizio di fabbricati (box metallici, tettoie, pergolati, recinzioni, ecc)</p> <p>14) Viabilità privata a raso</p> <p>Si dovranno valutare con attenzione le situazioni che potranno comportare fenomeni amplificativi locali, così come indicato dalla Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica (ZMPSL), ai fini della valutazione della compatibilità tra pericolosità e intervento previsto.</p> <p>18) Verde pubblico, parchi in genere</p> <p>La fruizione pubblica di tali aree potrà prevedersi a condizione che sia garantita la pubblica incolumità in relazione ai fenomeni amplificativi locali, così come indicato dalla <i>Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica</i> (ZMPSL).</p>
<p>III</p>	<p>2.b) Adeguamenti necessari alla messa a norma di strutture e di impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche con incrementi e/o modifiche nella distribuzione dei carichi</p> <p>3) Interventi di adeguamento di modesta rilevanza e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico a sviluppo lineare e a rete</p> <p>4) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete</p> <p>5) Nuovi interventi di edifici pubblici o di interesse pubblico e relative attrezzature</p> <p>6.b) Impianti sportivi pubblici o di uso pubblico con coperture e/o manufatti accessori</p> <p>10) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici e/o con aumento del carico urbanistico. Demolizione e ricostruzione</p> <p>11) Interventi di nuova costruzione</p> <p>17) Invasi o laghetti collinari</p> <p>19) Alterazioni del profilo morfologico con scavi e riporti di altezza superiori a 2 m</p> <p>Sono prescritti approfondimenti, sia nel caso di intervento diretto, sia nel caso di Piano Complesso di intervento e di Piano Attuativo, mediante <u>indagini geofisiche sismiche</u>. In particolare dovranno essere valutati in riferimento alla carta della TAV. A.2.a – <i>Zone a maggiore pericolosità sismica locale</i> (ZMPSL), i seguenti aspetti:</p> <p>a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e</p>

	<p>a zone potenzialmente franose (2B), le indagini devono pervenire alla corretta definizione dell'azione sismica;</p> <p>b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (4) le indagini geofisiche e geotecniche dovranno essere finalizzate alla rilevazione di livelli stratigrafici suscettibili al verificarsi di fenomeni di densificazione nei terreni a prevalente comportamento granulare o di ritiro nel caso di terreni prevalentemente di natura coesiva;</p> <p>c) nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo di versante (8) le indagini geofisiche, estese anche in un congruo intorno significativo¹⁴, definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra alluvioni e bedrock sismico.</p> <p>Nel caso della tipologia degli interventi 5-6.b-17, anche se ricadenti in classe di <i>pericolosità sismica media</i>, S2, per gli aspetti delle ZMPSL riguardanti le zone con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) e quelle costituite da conoidi alluvionali e/o con detritici (11), si prescrivono comunque indagini geofisiche specifiche al fine di valutare il contrasto di rigidità sismica tra substrato e copertura alluvionale.</p>
IV	Devono essere già redatti studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della progettazione degli interventi di messa in sicurezza, in caso contrario gli interventi si considerano non fattibili.

Le prescrizioni di fattibilità sismica si associano a quelle della fattibilità geomorfologica.

Per quanto attiene ai criteri e modalità di esecuzione delle indagini geognostiche, geotecniche e geofisiche si rimanda a quanto prescritto nelle Istruzioni Tecniche Regionali del Programma valutazione effetti Locali (V.E.L.)

Casi di fattibilità con prescrizioni particolari

Area di Paganico

L'area della frazione di Paganico interessata dal fenomeno delle "cavità" è stata inserita in riferimento TAV. A.2.a – *Zone a maggiore pericolosità sismica locale* (ZMPSL), in zone con terreni particolarmente scadenti suscettibili in caso di input sismico all'insorgenza di cedimenti diffusi e pertanto le prescrizioni riferite alle trasformazioni fisiche e funzionali previste dal R.U., sono quelle evidenziate dalla tabella delle fattibilità sismica. Nell'area suddetta deve essere, inoltre, 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 o 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.

¹⁴ Per congruo intorno significativo si deve intendere quello suscettibile di condizionare la situazione di pericolosità del sito in esame

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).

Area di Salanetti

La presente Variante attribuisce conformità urbanistica alla esistente stazione ecologica, la cui realizzazione è stata autorizzata con ordinanza sindacale 334/07, sulla base del disposto dell'art. 191 del D.Lgs 152 del 14.04.2006 che disciplina il ricorso temporaneo a speciali forme di gestione degli RSU ed assimilati.

La stazione ecologica è stata realizzata sopra un piazzale preesistente di proprietà comunale, rilevato sopra il piano di campagna e inserito in una zona a prevalente destinazione produttiva.

La realizzazione dell'intervento è stata oggetto di parere da parte della competente Azienda USL n. 2 di Lucca e del Dip. ARPAT che hanno provveduto a impartire le prescrizioni del caso a difesa della tutela ambientale e degli aspetti igienico sanitari.

Sulla base di tali considerazioni, pertanto, la stazione ecologica viene ad essere considerata *non una nuova previsione urbanistica*, ma un'infrastruttura esistente con carattere di servizio essenziale, al momento non delocalizzabile. Le relative opere di messa in sicurezza idraulica, da eventi di piena duecentennali, essendo l'area interessata da una *pericolosità 3I*, potranno pertanto ricondursi ad una delle tipologie indicate dalla *forme di intervento 2*, dell'*Abaco della fattibilità idraulica* e pertanto potranno realizzarsi sulla base degli studi e approfondimenti idraulici espletati in questa sede di piano urbanistico (v. TAV. B.3 – Aree esondabili).

Disposizioni particolari per le aree in frana

Le aree caratterizzate da *fenomeni franosi attivi* non sono ritenute siti idonei allo smaltimento di acque reflue domestiche ed assimilabili che non possono recapitare in pubblica fognatura, comportando, anche se superficialmente e talvolta non continuativamente, alterazioni dei contenuti idrici dei terreni coinvolti, pertanto i sistemi di eduazione e smaltimento delle acque reflue dovranno essere recapitati in fognatura pubblica o opportunamente allontanati dai terreni instabili. Nelle aree a *pericolosità geomorfologica elevata*, la fattibilità di tali interventi sarà invece subordinata alla dimostrazione del non aggravio delle condizioni di instabilità, creando situazioni da locale indebolimento per imbibizione e saturazione dei terreni, favorevoli allo sviluppo di dissesti.

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.

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

- a) 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).

Siti interessati da inquinamento accertato o potenziale

Interventi di trasformazione urbanistica per siti interessati da procedimenti di bonifica conclusi o in corso o comunque oggetto di inquinamento accertato, dovranno essere corredati da idonea documentazione tecnica affinché i tenori di inquinamento delle matrici ambientali siano rispettosi dei limiti fissati per la nuova destinazione ai sensi della normativa vigente (Dlgs 152/06, DM 471/99, DPRG 14/R del 25/02/2004). Relativamente ai siti potenzialmente interessati da inquinamento per essere stati in passato oggetto di attività produttive, commerciali o, agricole, tali da aver prodotto alterazioni delle matrici ambientali (suolo e sottosuolo), ai progetti di trasformazione edilizia e urbanistica dovrà essere allegata idonea documentazione tecnica, con riferimento alla normativa vigente, atta a dimostrare l'assenza di contaminazione di sostanze inquinanti.

Disciplina delle opere abusive

Le opere abusive non sono suscettibili di sanatoria se in contrasto con le disposizioni contenute nel presente articolo, salvo, ove possibile la realizzazione di interventi di annullamento o di mitigazione del rischio che consentano di rendere compatibili con adeguati livelli di sicurezza, previo parere dell'Autorità di Bacino nei casi previsti dalle norme dei P.A.I.

INTERVENTI PREVISTI DAL PRESENTE RU RICADENTI IN AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA O MOLTO ELEVATA

Gli interventi relativi all'ampliamento dell'area produttiva di Carraia (PIP) ed alla realizzazione di un nuovo tratto di viabilità parallelo al canale Rogio, già previsti nel vigente R.U. e confermati nella variante generale, sono subordinati alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica previste dal progetto preliminare redatto dall'ing. Renzo Bessi allegato alla variante generale (*SISTEMAZIONE IDRAULICA DI UN TRATTO DEL RIO ROGIO NEL COMUNE DI CAPANNORI*) e dalle relative integrazioni dicembre 2008, sempre allegate al presente piano.

La realizzazione di un tratto di nuova viabilità in località Pieve S. Paolo, finalizzata al superamento della linea ferroviaria ed alla eliminazione dell'attuale passaggio a livello, è subordinata all'ottenimento delle condizioni di sicurezza idraulica dettagliatamente individuate nella specifica relazione redatta dall'ing. Renzo Bessi e allegata alla variante generale (*INDICAZIONI PER LA REALIZZAZIONE IN CONDIZIONI DI SICUREZZA IDRAULICA DI UN TRATTO DI NUOVA VIABILITÀ I PIEVE S. PAOLO*).

Gli interventi relativi alla realizzazione del nuovo scalo merci in località Frizzone e delle relative opere ferroviarie, nonché di un nuovo tratto di viabilità per l'accesso allo scalo stesso ed al nuovo casello autostradale, già previsti nella *Variante al R.U. per il recepimento del progetto di interconnessione ferroviaria sul territorio lucchese*, e confermati nella variante generale, sono subordinati alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica e degli accorgimenti tecnici previsti all'interno della relazione idraulica redatta dall'ing. Renzo Bessi e allegata alla suddetta variante specifica.

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 predispone, 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 idroveicolabili, 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 tutela 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 al minimo indispensabile;
- 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 deve essere privilegiato l'uso del legno e del 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 loro corso, da realizzarsi con tracciati non rettilinei, è può essere 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 riparali 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 ml, 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 purché 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

Edilizia sostenibile e 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.

In tutti gli interventi urbanistico-edilizi, 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;
- verande solari non riscaldate con funzione di captazione solare, sui fronti est, sud, ovest dell'edificio, con le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio;
- 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 considerazione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici ed in particolare la realizzazione di arredi arborei in grado di ottenere il raffrescamento e la schermatura dalla radiazione solare estiva, dal vento e dal rumore;
- la previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente.

Gli interventi nelle aree di completamento o di nuova previsione, e quelli di trasformazione urbanistica devono privilegiare la possibilità di incrementare la massa arborea in grado di compensare le emissioni di CO₂, attraverso la realizzazione di spazi verdi e fasce alberate, e comunque prevedere almeno la conservazione di quella esistente o il suo reintegro. L'incremento o il reintegro delle alberature con funzione di verde urbano può essere effettuato nelle aree di verde privato o nelle aree agricole periurbane limitrofe, integrandole nel progetto edilizio.

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 integrata

Il Regolamento Urbanistico, redatto e approvato ai sensi della L.R. 5/95, è stato a suo tempo sottoposto a valutazione degli effetti ambientali; tale valutazione e, conseguentemente, gli elaborati che la compongono vengono confermati nella loro validità generale. La Variante generale al R.U., redatta ai sensi della L.R. 1/05, è stata sottoposta alla valutazione integrata degli effetti relativi alle variazioni introdotte; la relazione di sintesi sulle attività di valutazione ed i relativi allegati costituiscono parte integrante del Regolamento Urbanistico.

I piani complessivi di intervento ed i piani attuativi dovranno, a loro volta, contenere la valutazione integrata degli effetti attesi relativi alle trasformazioni previste, in base alle disposizioni vigenti. Sarà parte integrante della proposta di piano una relazione di sintesi sulla valutazione, contenente tutti gli elementi necessari ad evidenziare i prevedibili effetti nei campi: ambientale, territoriale, economico, sociale e della salute umana, e a considerare anche le possibili opzioni di scelte progettuali tra loro alternative. Nella relazione si dovrà:

- esaminare la coerenza del piano con le prescrizioni e le direttive contenute nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico e con il pertinente quadro normativo;
- valutare la sostenibilità degli interventi previsti nonché le condizioni attuative e le misure compensative degli eventuali effetti negativi delle trasformazioni, con riferimento ai criteri e parametri di cui al capitolo 5 della Relazione di sintesi della Valutazione Integrata della Variante generale al R.U. ed alle direttive contenute nel titolo VI delle presenti norme.

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.

Gli uffici comunali potranno stabilire ulteriori e più specifici indicatori e parametri per la valutazione integrata, in relazione allo svolgimento dell'attività di monitoraggio di cui all'art. 7 delle presenti norme.

Nelle aree poste all'interno dei S.I.R. n. 27 "Monte Pisano" e n. B03 "Ex alveo del lago di Bientina" ed in quelle in cui gli interventi produrranno effetti riconducibili ai suddetti siti, sono soggetti a valutazione di incidenza sui valori d'interesse conservazionistico individuati nelle schede tratte dalla Delibera G.R.T. 644/2004 e con le schede Natura 2000.

In sede di istruttoria il responsabile del procedimento può, motivando la decisione con riferimento all'art. 14 della L.R. n. 1/05, escludere dalla valutazione i piani attuativi per i quali ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- non prevedano la realizzazione di più di 8 alloggi;
- non prevedano la nuova costruzione o ricostruzione di una superficie utile lorda superiore a 1.000 mq.;
- non si riferiscano ad un'area superiore ad 1 ha di superficie;
- non sussistano significative problematiche ambientali o condizioni di particolare vulnerabilità dell'area;
- non insistano su aree o paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela a livello regionale, nazionale o comunitario.

Ai piani attuativi esclusi dalle procedure di valutazione integrata deve comunque essere allegata una relazione di verifica del rispetto delle prescrizioni e direttive contenute nel titolo VI delle presenti norme.

Art. 59

Direttive sul sistema della depurazione

Nell'ambito del monitoraggio del R.U. previsto dall'art. 7 l'Amm.ne Com.le predispone, 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. E' comunque vietata la dispersione di acque reflue, anche se depurate, e di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade nella zona di rispetto di pozzi e sorgenti.

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

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

Gli interventi edilizi dovranno prevedere le opportune modalità esecutive, da documentare al momento di presentazione delle domande di permesso di costruire 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 "Regolamento per l'attuazione del piano di classificazione acustica del territorio comunale". In particolare l'ampliamento di strutture produttive eccedente i limiti dell'addizione funzionale, così come definita all'art. 11 delle presenti norme, è subordinato all'adeguamento dell'intero complesso, ivi compresa la porzione preesistente.

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 alle domande di Permesso di Costruire 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.

Il livello delle emissioni in atmosfera è da considerarsi come parametro di primaria importanza nella scelta tra soluzioni progettuali tra loro alternative all'interno del processo di valutazione integrata dei Piani Attuativi.

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

Il R.U. prevede apposite aree destinate alla raccolta differenziata come "aree per impianti tecnologici" disciplinate all'art. 37 delle presenti norme.

In tutti i progetti di realizzazione o ristrutturazione di attività produttive, di servizi e di edificio 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.

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, anche successiva, di pannelli solari o altre forme di riscaldamento o per l'impiego di energie rinnovabili;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive

Il contenimento dei consumi energetici, l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile sono da considerarsi come parametro di primaria importanza nella scelta tra soluzioni progettuali tra loro alternative all'interno del processo di valutazione integrata dei Piani Attuativi.

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

Nella tavola C1 del quadro conoscitivo è individuato con apposita simbologia il tracciato degli elettrodotti esistenti da 132 KW e 380 KW. In prossimità di questi tracciati, a seguito di puntuale rilevazione dell'effettivo posizionamento, 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 dei ripetitori per la telefonia mobile si fa riferimento alle normative regionali e nazionali ed al "Piano territoriale per l'installazione di Stazioni Radio Base per telefonia mobile sul territorio di Capannori".

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 stabilita per ciascuna zona urbanistica dalle presenti Norme, ove non richiamata; per tali ambiti continuano ad applicarsi le norme a carattere generale, qualora non siano previste nella scheda, prescrizioni più restrittive.

Gli interventi subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo sono soggetti a decadenza ai sensi del comma 5 dell'art. 55 della L.R. 1/05. Per le aree per le quali sia intervenuta la decadenza sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso; sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale.

Nelle aree poste all'interno dei S.I.R. n. 27 "Monte Pisano" e n. B03 "Ex alveo del lago di Bientina" ed in quelle in cui gli interventi produrranno effetti riconducibili ai suddetti siti, sono soggetti a valutazione di incidenza sui valori d'interesse conservazionistico individuati nelle schede tratte dalla Delibera G.R.T. 644/2004 e con le schede Natura 2000.

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 a Marlia
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	A2	Insedimento produttivo esistente a Marlia
8	D1	Parco sportivo e ricreativo ai laghetti di Lammari
9	D2	Nuova area per strutture ricettive e sportive a Lunata
10	D2 - E	Riconversione del complesso industriale dismesso ex Linder di Lunata
11	B2	Riqualificazione di edificio scolastico dismesso a Segromigno in Monte
13	E	Area per deposito interrato di combustibili
14	E	Arciconfraternita di Misericordia 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	H1	Area residenziale a Massa Macinaia
20	F	Riconversione di complesso produttivo dismesso a Toringo
21	F	Riconversione di complesso produttivo dismesso a Parezzana
22	F	Centro produttivo e di 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	D1	Insedimento produttivo esistente a Lammari
27	H1	Riconversione del complesso industriale ex Maionchi a Massa Macinaia
28	H3	Area delle fonti di S. Pietro a S. Andrea di Compito
29	H3	Giardino tematico della camelia a S. Andrea di Compito
30	H3	Parco ricreativo al laghetto di Palaiola
31	A2	Intervento ERP a Marlia
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	F	Intervento di edilizia residenziale sociale a S. Margherita
35	H4	Intervento di edilizia residenziale sociale a Castelvecchio di Compito
36	E	Insedimento produttivo esistente a Capannori

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 agricolo e naturalistico.

Categoria di intervento: Riqualificazione 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 riqualificazione 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 e ristrutturazione 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:

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. La destinazione produttiva è ammessa, all'interno del limite del 60% della superficie coperta consentita, per la rilocalizzazione di aziende del settore calzaturiero.

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: tre 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.

Categoria di intervento: Riqualificazione complessiva dell'area attraverso interventi di sistemazione paesaggistica e recupero e ristrutturazione di edifici esistenti. Non sono consentite nuove costruzioni.

Gli interventi sono soggetti a Progetto Unitario riferito all'intera area.

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 sulla cartografia di piano ha valore prescrittivo per quanto riguarda la superficie minima da realizzare e indicativo per la loro ubicazione.

Prescrizioni particolari:

Sono vietate attività che producono rumori molesti, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

SCHEDA NORMATIVA 7

U.T.O.E. A2 – Marlia

Oggetto: Complesso produttivo esistente in frazione di Marlia.

Intervento: Ristrutturazione e ampliamento di complesso produttivo esistente.

Destinazioni d'uso: Attività produttive.

Categoria di intervento: Sono consentiti ampliamenti della superficie utile lorda, fino alla saturazione dei parametri urbanistici, finalizzati esclusivamente al mantenimento dell'attività esistente e purché non si costituiscano nuove unità immobiliari.

Gli interventi di ampliamento sono soggetti a Progetto Unitario riferito all'intero Ambito Normativo.

Parametri urbanistici:

- rapporto di copertura: 60% dell'area destinata a saturazione produttiva
- distanza dai confini: ml. 5,00
- distanza dagli edifici: ml. 10,00

Dotazione minima di parcheggi: Nel Progetto Unitario dovrà essere prevista la realizzazione, a carico dei proprietari, della superficie di parcheggio ad uso pubblico compresa nell'Ambito Normativo, eventualmente individuando più fasi di attuazione, proporzionali alle superfici coperte da realizzare; l'individuazione del parcheggio contenuta nella cartografia di piano ha valore indicativo per quanto attiene forma ed ubicazione.

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici: da definire in sede di Progetto Unitario.

Dotazione di verde e arredi vegetali: Al fine di mitigare l'impatto visivo del complesso rispetto alla strada provinciale ed alle aree a diversa destinazione, è prescritta la sistemazione a verde, con impiego di specie vegetali arbustive ed arboree di tipo autoctono, delle fasce di verde privato individuate sulla cartografia di piano all'interno dell'ambito normativo.

Prescrizioni particolari: Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla realizzazione del tratto di nuova viabilità individuato sulla cartografia di piano, con caratteristiche e modalità realizzative da concordare tra i privati ed il Comune secondo gli indirizzi forniti dal dirigente del Servizio Lavori Pubblici, e con la Provincia di Lucca in relazione all'immissione sul Viale Europa. Tale nuova viabilità, da destinare all'uso pubblico, deve contribuire al sostanziale miglioramento del sistema di accesso alla zona produttiva nel suo complesso, e non soltanto all'azienda direttamente interessata.

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 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 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 della FIPS (S.N. 8a) possono essere realizzate strutture a corredo dell'attività, di superficie coperta non superiore a mq. 250. Nella restante area (S.N. 8b) è consentita la realizzazione di strutture sportive e ricreative 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 sulla cartografia di piano 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.

SCHEDA NORMATIVA 9

U.T.O.E. D2 – Lunata

Oggetto: Area per nuove strutture ricettive e sportive.

Intervento: Nuova edificazione.

Destinazioni d'uso: Strutture ricettive e per la convegnistica; attrezzature sportive.

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto a Piano Attuativo esteso all'intero Ambito Normativo.

Parametri urbanistici:

- Nell'area a destinazione ricettiva è consentita la realizzazione di strutture alberghiere anche in forma di residenza turistica-alberghiera, per una superficie coperta massima non superiore a mq. 2.000 con un massimo di tre piani fuori terra di cui almeno 250 mq. di superficie utile per la realizzazione di strutture per conferenze e meeting.
- Nell'area a destinazione sportiva è consentita la realizzazione di impianti sportivi e di strutture ad essi connesse; le strutture edilizie saranno consentite nel rispetto di un rapporto di copertura massimo pari al 10%.

Per entrambe le aree sono prescritti:

- altezza massima: tre piani fuori terra
- distanza dai confini: ml 5,00
- distanza dalle strade:
 - ml. 20,00 dalla Strada Provinciale Pesciatina
 - ml. 10,00 dalle altre strade
- distanza dagli edifici: ml 10,00
- volume massimo complessivo mc. 35.000

Dotazione minima di parcheggi ad uso pubblico: Il parcheggio così come riportato nella cartografia dell'U.T.O.E. D.2 ha valore prescrittivo per la superficie minima da realizzare, ha valore indicativo per quanto attiene forma ed ubicazione.

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: In considerazione dei notevoli flussi di traffico veicolare presenti nella zona e della attuale inadeguatezza delle strutture viarie il Piano Attuativo dovrà riservare una particolare attenzione allo studio del sistema di accesso, in particolare evitando di sovraccaricare ulteriormente ed in maniera insostenibile la via Pesciatina. Pertanto per la messa in attuazione degli interventi consentiti 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, da definire in accordo con l'Amministrazione Comunale.

La suddivisione in aree a diversa destinazione ha valore prescrittivo per l'applicazione dei parametri urbanistici e per le quantità edilizie risultanti, ha valore indicativo per quanto attiene la forma e l'ubicazione, che potranno eventualmente essere modificate in sede di Piano Attuativo.

Gli interventi sono subordinati alla stipula di apposita convenzione che regoli la realizzazione delle opere di viabilità e parcheggio a carico dei privati, nonché l'eventuale possibilità di utilizzo pubblico delle strutture per la convegnistica e lo sport.

SCHEDA NORMATIVA 10

U.T.O.E. D2 – Lunata - E - Capannori

Oggetto: Complesso industriale dismesso ex Linder in frazione di Lunata.

Intervento: Riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area già destinata alla produzione, 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:

- Residenza e relative pertinenze fino ad un massimo del 70 % della superficie utile lorda preesistente
- Servizi propri degli insediamenti residenziali, come negozi di vicinato, sedi di attività sanitarie, sociali, culturali e associative, artigianato di servizio e uffici, fino ad un massimo del 20 % della superficie utile lorda preesistente
- Il rimanente 10% della superficie utile lorda preesistente può essere utilizzato per la realizzazione di ulteriori abitazioni purché convenzionate per la locazione con canone calmierato, concordato e sociale
- Non sono ammesse nuove destinazioni per la produzione di beni e l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria finalizzate ad un diverso uso produttivo rispetto all'attività esistente, nel rispetto dei parametri di legge .

Categoria di intervento: Ristrutturazione urbanistica ed edilizia. L'intervento è soggetto a Piano Attuativo.

Parametri urbanistici:

- recupero dell'intera superficie utile lorda preesistente
- altezza massima: dovrà essere congruente con l'intorno edificato ed in ogni caso non superiore a ml. 10,00;
- distanza dai confini: ml 5,00;
- distanza dalle strade: ml 10,00;
- distanza dagli edifici: ml 10,00;

Opere di urbanizzazione: Per la realizzazione delle quantità edilizie ammesse sono poste a carico dei proprietari:

- la realizzazione, secondo le caratteristiche e le modalità esecutive indicate dall'ufficio tecnico comunale, di spazi di sosta e di parcheggio pubblici di superficie non inferiore a mq. 9 ogni 100 mc. di volume previsto per l'intervento;
- la realizzazione, secondo le caratteristiche e le modalità esecutive indicate dall'ufficio tecnico comunale, di aree di verde pubblico attrezzato di superficie non inferiore a mq. 9 ogni 100 mc. di volume previsto per l'intervento;
- la realizzazione della viabilità d'accesso e di distribuzione ai lotti edificabili;
- la realizzazione o l'estensione della rete acquedottistica e/o di quella fognaria eventualmente necessarie per consentire l'allacciamento obbligatorio di tutte le unità immobiliari.

All'interno del Piano Attuativo riguardante l'intero ambito, le aree per la realizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico attrezzato devono costituire parte integrante di un sistema di attrezzature complessivamente utile a qualificare sia il nuovo insediamento che quello esistente.

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 loro 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. In particolare l'intervento è subordinato alla realizzazione di un efficace collegamento viario, pedonale e ciclabile con l'area del complesso scolastico.

SCHEDA NORMATIVA 11

U.T.O.E. B2 – S. Colombano, Segromigno in Monte, Segromigno in Piano, Camigliano

Oggetto: Riqualificazione di edificio scolastico dismesso di proprietà comunale in frazione di Segromigno in Monte.

Intervento: Ristrutturazione e sopraelevazione del fabbricato per la realizzazione di attrezzature pubbliche e n°5 alloggi di edilizia residenziale a carattere sociale, sovvenzionata o convenzionata.

Destinazioni d'uso: Servizi e attività pubbliche o 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.

Dotazione minima di spazi pubblici: Dovranno essere realizzati spazi di sosta adeguati alle diverse funzioni previste dal progetto.

Prescrizioni particolari: Il progetto dovrà prevedere accessi opportunamente separati tra la residenza e le destinazioni pubbliche.

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: Area per il deposito e lo stoccaggio di combustibili in serbatoi interrati e/o ricoperti di terra

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 connesse ad esso.

E' consentita la realizzazione di tettoie e locali tecnici come definiti dal regolamento edilizio, 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 e intervento di ristrutturazione edilizia.

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 16

U.T.O.E. E – Capannori, Tassignano, Paganico

Oggetto: Complesso edilizio ex ILDA, già ad uso produttivo e da tempo dismesso, posto in frazione di Tassignano.

Intervento: Ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Destinazioni d'uso: Insediamenti residenziali e, nel limite massimo del 30% della volumetria superficie utile lorda 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:

- recupero dell'intera superficie utile lorda esistente
- 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: Per la realizzazione delle quantità edilizie ammesse sono poste a carico dei proprietari:

- la realizzazione, secondo le caratteristiche e le modalità esecutive indicate dall'ufficio tecnico comunale, di spazi di sosta e di parcheggio pubblici di superficie non inferiore a mq. 9 ogni 100 mc. di volume previsto per l'intervento;
- la realizzazione, secondo le caratteristiche e le modalità esecutive indicate dall'ufficio tecnico comunale, di aree di verde pubblico attrezzato di superficie non inferiore a mq. 9 ogni 100 mc. di volume previsto per l'intervento.

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.

La sistemazione dell'area deve essere finalizzata a costituire anche il sistema di accesso per l'adiacente sito archeologico.

SCHEDA NORMATIVA N. 19
U.T.O.E. H1 – Massa Macinaia, S. Giusto di Compito

Oggetto: Area residenziale in frazione Massa Macinaia

Destinazioni d'uso: Destinazioni residenziale e relative pertinenze

Categoria di intervento: nuova edificazione per la realizzazione di n. 2 alloggi, soggetta a intervento diretto.

Parametri urbanistici: valgono gli stessi parametri urbanistici e edilizi previsti dall'art. 20 per la nuova edificazione.

Prescrizioni particolari:

La realizzazione degli interventi è subordinata all'ampliamento della viabilità stradale nel tratto interessante la proprietà ad almeno 5 mt. di carreggiata.

Gli edifici dovranno essere resi agibili entro il termine massimo di cinque anni dall'approvazione della presente variante.

SCHEDA NORMATIVA 20

U.T.O.E. F – Pieve S. Paolo, S. Margherita, Toringo, Parezzana, Carraia

Oggetto: Complesso già ad produttivo e da tempo 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:

- recupero della superficie utile lorda esistente
- 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 autostradale prevista per legge.

Nel Piano Attuativo possono essere previste altezze superiori, fino ad un massimo di ml. 6,00, solo per interventi che non incrementino il 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 loro 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.

L'intervento è subordinato alla realizzazione di un'adeguata viabilità di accesso di larghezza non inferiore a ml. 6,00.

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 Attuativo.

Parametri urbanistici:

- recupero della superficie utile lorda esistente
- 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: Per la realizzazione delle quantità edilizie ammesse sono poste a carico dei proprietari:

- la realizzazione, secondo le caratteristiche e le modalità esecutive indicate dall'ufficio tecnico comunale, di spazi di sosta e di parcheggio pubblici di superficie non inferiore a mq. 9 ogni 100 mc. di volume previsto per l'intervento;
- la realizzazione, secondo le caratteristiche e le modalità esecutive indicate dall'ufficio tecnico comunale, di aree di verde pubblico attrezzato di superficie non inferiore a mq. 9 ogni 100 mc. di volume previsto per l'intervento.

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 loro 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.

I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati all'interno dell'area appositamente individuata sulla cartografia di piano.

SCHEDA NORMATIVA 22

U.T.O.E. F – Pieve S. Paolo, S. Margherita, Toringo, Parezzana, Carraia

Oggetto: Centro produttivo e di servizi al P.I.P. in frazione di Carraia

Intervento: Realizzazione di centro polifunzionale produttivo e di servizio alla zona industriale di Carraia.

Destinazioni d'uso:

- Nella porzione sud dell'Ambito Normativo sono ammesse 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 comunque 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.
- Nella porzione nord dell'Ambito Normativo è ammessa la realizzazione di edifici ad uso produttivo per l'ampliamento di aziende esistenti e per l'insediamento di nuove attività.

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto a Piano Attuativo.

Parametri urbanistici:

- superficie coperta max:
 - o edifici a destinazione di servizio mq. 500
 - o edifici per nuovi insediamenti produttivi mq. 3.600
 - o ampliamento di attività produttive esistenti mq. 1.000
- altezza massima:
 - o per gli edifici a destinazione di servizio ml. 10,70
 - o per gli edifici a destinazione produttiva si applicano le disposizioni di cui all'art. 21
- distanza dai confini: ml 5,00
- 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. 1.000 (di cui fino al 50% riconducibili ad ulteriore spazio di 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: La suddivisione rappresentata in cartografia è da considerarsi indicativa, il piano attuativo dovrà individuare in dettaglio la collocazione delle strutture produttive e di quelle di servizio, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti nella presente scheda.

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: Le destinazioni d'uso dovranno essere precisate in sede di Piano Attuativo tra quelle di servizio definite all'art. 5, in funzione di un corretto inserimento nel contesto territoriale, con particolare attenzione ai flussi di traffico veicolare generati. Le destinazioni ricettive saranno ammesse solo previa verifica da parte degli uffici comunali del rispetto dei limiti massimi prescritti dall'articolo 102 del Piano Strutturale.

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto a Piano Attuativo.

Parametri urbanistici: gli interventi non possono in alcun caso determinare aumento della superficie coperta.

Dotazione minima di spazi pubblici: in ogni caso le aree a parcheggio e a verde pubblico dovranno essere complessivamente non inferiori al 10% della superficie dell'Ambito Normativo.

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 standard 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 di piano con le limitazioni fissate dalla presente Scheda Normativa.

Categoria di intervento: Riqualificazione 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 riqualificazione 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 loro 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 riqualificazione 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 di servizio destinato alla ricollocazione di edificio produttivo incongruo in frazione di Coselli.

Intervento: Riqualificazione ambientale mediante ristrutturazione urbanistica consistente nella demolizione di un fabbricato produttivo dismesso 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 di piano.

Destinazioni d'uso: Le destinazioni d'uso dovranno essere precisate in sede di Piano Attuativo tra quelle di servizio definite all'art. 5 punti 1, 2, 3, 4 e 5, con esclusione delle strutture commerciali per la grande distribuzione, in funzione di un corretto inserimento nel contesto territoriale e con particolare attenzione ai flussi di traffico veicolare generati.

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto a Piano Attuativo.

Parametri urbanistici:

E' consentita la demolizione del fabbricato produttivo esistente all'interno della cinta muraria della villa storica e la sua ricostruzione nell'area appositamente individuata sulla cartografia di piano, secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta non superiore a quella esistente
- altezza massima: ml 7,50
- distanza dai confini: ml 10,00
- distanza dalle strade ml 10,00
- distanza dagli edifici: ml 10,00

Dotazione minima di spazi pubblici: Nel Piano Attuativo dovrà essere prevista la realizzazione delle superfici di parcheggio e di verde pubblico comprese nell'Ambito Normativo; l'individuazione dei parcheggi e del verde pubblico contenuta nella cartografia di piano ha valore indicativo per quanto attiene forma ed ubicazione.

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 loro superficie.

Prescrizioni particolari:

L'intervento di demolizione e ricostruzione è ammesso a condizione che contestualmente si provveda al ripristino dell'area di pertinenza della villa storica secondo le prescrizioni contenute nell'articolo 17.

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.

L'intervento è subordinato alla preventiva o contestuale messa in sicurezza idraulica rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale, secondo le disposizioni contenute nell'art. 52 delle presenti norme.

Sono vietate attività che producono rumori molesti, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti.

SCHEDA NORMATIVA 26

U.T.O.E. D1 – Lammari

Oggetto: Complesso produttivo esistente in frazione di Lammari.

Intervento: Ristrutturazione e ampliamento di complesso produttivo esistente.

Destinazioni d'uso: Attività produttive.

Categoria di intervento: Sono consentiti ampliamenti della superficie utile lorda, fino alla saturazione dei parametri urbanistici, finalizzati esclusivamente al mantenimento dell'attività esistente e purché non si costituiscano nuove unità immobiliari.

Gli interventi di ampliamento sono soggetti a Progetto Unitario riferito all'intero Ambito Normativo.

Parametri urbanistici:

- rapporto di copertura: 50% dell'area destinata a saturazione produttiva
- altezza massima: ml. 10,00 (con esclusione dei volumi tecnici, in questo caso l'altezza max. sarà di ml. 13)

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

- distanza dai confini: ml. 5,00
- distanza dagli edifici: ml. 10,00
- volumi tecnici e pertinenze come definiti dal Regolamento Edilizio;
- è consentita la possibilità di realizzare un alloggio per il custode della superficie utile massima di mq 130. Per tale intervento dovrà essere stipulato apposito atto d'obbligo registrato e trascritto che renda inscindibile tale unità immobiliare dal complesso produttivo corrispondente.

Dotazione minima di parcheggi: E' posta a carico dei proprietari la realizzazione di spazi di parcheggio ad uso pubblico nella misura del 10% dell'area asservita alla nuova edificazione per gli ampliamenti ammessi. Nel Progetto Unitario dovrà essere prevista la realizzazione, dell'intera superficie di parcheggio compresa nell'Ambito Normativo, eventualmente individuando più fasi di attuazione, proporzionali alle superfici coperte da realizzare. L'individuazione del parcheggio contenuta nella cartografia di piano ha valore indicativo per quanto attiene forma ed ubicazione.

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici: da definire in sede di Progetto Unitario.

Dotazione di verde e arredi vegetali: Al fine di migliorare l'inserimento ambientale e paesaggistico del complesso produttivo, è prescritta la realizzazione di parcheggi alberati, di una fascia di verde con funzione di schermatura rispetto alle aree residenziali poste a sud con impiego di specie vegetali arbustive ed arboree di tipo autoctono ed il ripristino a verde delle aree di pertinenza del corso d'acqua.

SCHEDA 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 da definire all'interno del Piano Attuativo tra quelle indicate 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.

Gli interventi sono comunque subordinati alla preventiva o contestuale messa in sicurezza idraulica rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale, secondo le disposizioni contenute nell'art. 52 delle presenti norme.

SCHEDA NORMATIVA 28

U.T.O.E. H3 – S. Andrea di Compito, Pieve di Compito

Oggetto: Riqualficazione ambientale e paesaggistica dell'area circostante le Fonti di S. Pietro a S. Andrea di Compito.

Intervento: Sistemazione complessiva dell'area con recupero delle strutture esistenti per destinarle ad attrezzature a corredo delle fonti di S. Pietro a S. Andrea di Compito.

Destinazioni d'uso: Attrezzature per la fruizione delle fonti, per la promozione delle iniziative locali e per il tempo libero, servizi integrativi come bar, ristoro, attività piccolo commerciali anche per la vendita dei prodotti tipici dell'agricoltura e dell'artigianato locali.

Categoria di intervento: Riqualficazione paesaggistico ambientale dell'area. L'intervento è soggetto a Piano Attuativo.

Parametri urbanistici: Recupero delle strutture esistenti attraverso interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia.

Dotazione minima di spazi pubblici:

Dovranno essere realizzati adeguati spazi di parcheggio ad uso pubblico 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.

E' ammesso il tamponamento della struttura esistente.

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:

Attraverso apposita convenzione si dovrà:

- consentire l'uso pubblico delle acque con sistemazioni adeguate degli accessi, delle aree a verde attrezzato, dei parcheggi;
- garantire l'impegno a non mutare la destinazione delle strutture per un periodo non inferiore a venti anni.

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 delle strutture accessorie:

E' ammessa la realizzazione di servizi igienici e l'installazione di strutture facilmente adattabili e rimovibili, in legno od in altro materiale leggero, nella misura strettamente necessaria alla conduzione del giardino ed al ricovero delle attrezzature.

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 la pesca sportiva 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 ristrutturazione degli 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 sulla cartografia di piano 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. A2 – Marlia

Oggetto: Intervento di edilizia residenziale pubblica in frazione di Marlia.

Intervento: Nuova edificazione di edifici per n° 5 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica con le caratteristiche previste dalla Del. GRT 227/2007 (edilizia biotecnica).

Destinazioni d'uso: Insediamenti residenziali e relativi annessi.

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto all'approvazione di un Progetto Unitario 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 pubbliche: ml. 10,00
- distanza dagli edifici: ml. 10,00

Dotazione di verde e arredi vegetali: Il progetto dovrà prevedere la conservazione, nella maggiore quantità possibile, delle masse arboree esistenti e/o l'impianto di nuova vegetazione di tipo autoctono per compensare almeno parzialmente le quantità perdute.

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 sulla cartografia di piano 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:

Sono vietate attività che producono rumori o 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:

Nella ricostruzione, oltre al recupero delle volumetrie preesistenti, sono ammessi gli ampliamenti consentiti all'interno dell'art. 19 delle presenti norme. La superficie coperta totale dei fabbricati non potrà essere superiore a quella preesistente.

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.

L'intervento è subordinato alla preventiva o contestuale messa in sicurezza idraulica rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale, secondo le disposizioni contenute nell'art. 52 delle presenti norme.

SCHEDA NORMATIVA 34

U.T.O.E. F – Pieve S. Paolo, S. Margherita, Toringo, Parezzana, Carraia

Oggetto: Intervento di edilizia residenziale sociale in frazione di S. Margherita.

Intervento: Nuova edificazione di edifici per complessivi n°18 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: tre piani fuori terra
- distanza dai confini: ml. 5,00
- distanza dalle strade pubbliche: 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.

SCHEDA NORMATIVA 35

U.T.O.E. H4 – Colle di Compito, Ruota, Castelvecchio di Compito

Oggetto: Intervento di edilizia residenziale sociale in frazione di Castelvecchio di Compito.

Intervento: Nuova edificazione di edifici per complessivi n°6 alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata o 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 a carattere sociale.

Parametri urbanistici:

- superficie coperta max: 40% dell'area interessata
- altezza massima: due piani fuori terra
- distanza dai confini: ml. 5,00
- distanza dalle strade pubbliche: 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.

SCHEDA NORMATIVA 36

U.T.O.E. E – Capannori

Oggetto: Complesso produttivo in frazione di Capannori.

Intervento: Ristrutturazione e ampliamento di complesso produttivo esistente.

Destinazioni d'uso: Attività produttive.

Categoria di intervento: Sono consentiti ampliamenti della superficie utile lorda, fino alla saturazione dei parametri urbanistici, finalizzati esclusivamente al mantenimento dell'attività esistente e purché non si costituiscano nuove unità immobiliari.

Gli interventi di ampliamento superiori al 30% della superficie coperta attuale sono soggetti a Progetto Unitario riferito all'intero Ambito Normativo.

Parametri urbanistici:

- rapporto di copertura: 50% dell'area destinata a saturazione produttiva
- altezza massima: ml. 10
- distanza dai confini: ml. 5,00
- distanza dagli edifici: ml. 10,00

Dotazione minima di parcheggi: Nel Progetto Unitario dovrà essere prevista la realizzazione della superficie di parcheggio pubblico compresa nell'Ambito Normativo, per una quota non inferiore alla metà a carico dei proprietari, eventualmente individuando più fasi di attuazione, proporzionali alle superfici coperte da realizzare; l'individuazione del parcheggio contenuta nella cartografia di piano ha valore indicativo per quanto attiene forma ed ubicazione.

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici: da definire in sede di Progetto Unitario.

Dotazione di verde e arredi vegetali: Al fine di mitigare l'impatto visivo del complesso rispetto alla strada provinciale ed al rio Frizzone, è prescritta la sistemazione a verde con impiego di specie vegetali arbustive ed arboree di tipo autoctono della fascia di verde privato individuata sulla cartografia di piano.

Prescrizioni particolari: Una particolare attenzione dovrà essere riservata allo studio degli accessi veicolari all'area produttiva, che non dovranno incidere sulla funzionalità della strada provinciale Romana e dello snodo viario di accesso al nuovo casello autostradale.

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;
- 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, anche con variazioni di sagoma.
- Possono essere ammesse le varianti che non costituiscono variazioni essenziali così come individuate all'art. 133 della L.R.T. n.1/05, il tutto limitatamente al periodo della loro validità.

Mantengono la loro validità, per il periodo della loro vigenza:

- i Piani Attuativi approvati e per i quali siano state sottoscritte le relative convenzioni; sono ammesse varianti a condizione che siano conformi con il R.U.
- I procedimenti residui per la definitiva approvazione dei piani attuativi in itinere, anche se in contrasto con il R.U. adottato, costituendo quei piani scelte compatibili con il nuovo assetto urbanistico. I piani attuativi adottati sono:
 - P.U.A. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 17.04.2008;
 - P.U.A. adottato con prima Delibera di adozione di Consiglio Comunale n° 67 del 30.11.2006 sostituita dalla seconda delibera di adozione di Consiglio Comunale n° 36 del 13.05.2008;
 - P.U.A. adottato con prima Delibera di adozione di Consiglio Comunale n° 21 del 21.03.2007 sostituita con seconda delibera di adozione di Consiglio Comunale n° 17 del 13.03.2008.

Il procedimento residuo di approvazione dovrà concludersi entro la data di approvazione della variante generale al R.U. adottato.

Nelle aree per le quali alla data di adozione delle presenti norme siano già stati approvati i Progetti Unitari di cui all'articolo 4 e sia stato registrato e trascritto il relativo atto d'obbligo e/o emessa la determinazione dirigenziale per la conversione monetaria degli obblighi da essi derivanti, 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 e purché ciò non porti pregiudizio alla realizzazione di opere pubbliche previste dalla presente Variante generale; possono essere ammesse le varianti che non siano in contrasto con le disposizioni del R.U.

Nel caso di interventi dei Piani Attuativi e dei Progetti Unitari approvati, ricadenti nelle aree a pericolosità idraulica elevata (I3) e molto elevata (I4 con tirante idraulico non superiore a 50 cm., rilevabile dalla tavola B.3 Idrografia e Idraulica della Variante al

R.U.), il rilascio del relativo Permesso di Costruire è assoggettato alla realizzazione di adeguate opere di autosicurezza, in riferimento agli eventi con TR=200 anni e al non aggravio delle condizioni di pericolosità nelle aree circostanti. Il progetto di messa in sicurezza dovrà fare parte integrante degli elaborati del titolo abilitante e la verifica della sua realizzazione, sarà condizionante per l'attestazione dell'abitabilità del fabbricato.

In ogni caso 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 purché 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

Nelle fasce individuate attorno ai principali beni di interesse storico-architettonico nella tavola D.1 del quadro conoscitivo e considerate, ai fini della tutela dei suddetti beni, come aree "di immediata prossimità":

- gli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica non dovranno comportare l'estensione del tessuto insediativo in direzione del bene da tutelare oppure una limitazione della sua fruibilità o della sua visibilità da spazi pubblici;
- tutti gli interventi dovranno realizzarsi secondo forme e materiali tali da integrarsi nello specifico contesto.

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.

Qualità degli interventi edilizi

Ai progetti per interventi urbanistico-edilizi, ivi compresi quelli riguardanti il patrimonio edilizio esistente indicati nell'art. 11 delle presenti norme, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, deve essere allegata una relazione sulle modalità da adottare per il rispetto delle disposizioni e delle direttive di cui agli art. 53, 56, 59, 61, 62, 63 e 64.

Al fine di ottenere una elevata qualità edilizia gli spazi esterni di pertinenza costituiscono parte integrante del progetto edilizio.

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.