Comune di Capannori

Servizio
Servizi alla città

Ufficio Pianificazione Urbanistica - Politiche Ambientali

Piazza A.Moro 1 - 55012 Capannori (LU) tel. 0583-4281 www.comune.capannori.lu.it

REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante parziale al RU
adottato con Delibera C.C. n° 8 del 30/01/2018
approvato con Delibera C.C. n°74 del 28/12/2018

ELABORATI DI PIANO

Normativa Tecnica di Attuazione

Sindaco	Assessora Urbanistica
Luca Menesini	**Silvia Maria Amadei**

Garante dell'informazione e della partecipazione	Dott.ssa Annamaria Ceccarelli

Progettisti	Responsabile del Procedimento
Arch. Michele Nucci	**Arch. Stefano Modena**

Gruppo di Progettazione interno
Geol. Gian Luca Bucci Geom. Giovanni Del Frate Arch. Silvia Giorgi Dott.ssa Alessia Pieraccini Geom. Enrica Zappelli

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 – Definizioni della destinazioni d'uso e delle categorie funzionali - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d'uso (disciplina delle funzioni) 12
Art. 6 Modalità di attuazione 16
Art. 7 Dimensionamento e Monitoraggio 17

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

CAPO I Trasformazioni a scala territoriale ed urbana

Art. 8 Trasformazione urbanistica 22
Art. 9 Interventi per infrastrutture e servizi 22
Art. 10 Ristrutturazione urbanistica 23

CAPO II Interventi a scala edilizia

Art. 11 Interventi sul patrimonio edilizio esistente 24
Art.12 Edifici di antica formazione 29
Art. 13 Nuove costruzioni 29

TITOLO III DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI ED INSEDIATIVI

CAPO I Ambiti edificati e di interesse storico e architettonico

Art. 14 Centri storici 30
Art. 15 Edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico 37
Art. 16 Edifici di valore storico-architettonico 41
Art. 17 Aree di pertinenza delle ville storiche 43
Art. 18 Aree archeologiche 44
Art. 19 Ambiti di interesse tipologico 44

CAPO II Ambiti edificati di recente formazione

Art. 20 Aree a prevalente destinazione residenziale 53
Art. 21 Aree a prevalente destinazione produttiva 57
Art. 22 Aree a prevalente destinazione di servizio 62
Art. 23 Esercizi commerciali ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande 66

CAPO III Ambiti insediativi di nuova previsione

Art. 24 Ambiti di perequazione per nuovi insediamenti residenziali 70
Art. 25 Aree per nuovi insediamenti produttivi, deposito e stoccaggio merci 74

Art. 26 Aree per insediamenti produttivi a servizio dei raccordi ferroviari 75
Art. 27 Aree per attività estrattive 75

TITOLO IV DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI PER SERVIZI ED INFRASTRUTTURE

CAPO I Servizi, standard, territoriali ed urbani

Art. 28 Parchi territoriali attrezzati..... 77
Art. 29 Verde pubblico di connettività urbana 78
Art. 30 Verde pubblico attrezzato 78
Art. 31 Verde pubblico per impianti sportivi 79
Art. 32 Verde per impianti sportivi privati 79
Art. 33 Verde urbano privato..... 79
Art. 34 Parcheggi pubblici..... 80
Art. 35 Aree per l'istruzione 80
Art. 36 Aree per attrezzature di interesse comune 80
Art. 37 Aree per impianti tecnologici 81
Art. 38 Aree cimiteriali e zone di rispetto 81
Art. 39 Mappa dell'accessibilità urbana 82

CAPO II Infrastrutture e servizi a rete

Art. 40 Rete infrastrutturale stradale e ferroviaria, mobilità debole, fasce di rispetto 83
Art. 41 Rete energetica e impianti delle comunicazioni 84
Art. 42 Impianti per la distribuzione dei carburanti e a servizio della mobilità..... 85

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

Art. 43 Aree boschive e ripariali..... 87
Art. 44 Aree di valore paesaggistico 88
Art. 45 Aree di valore ecologico ed ambientale 89
Art. 46 Aree a prevalente uso agricolo 90
Art. 47 Aree agricole periurbane..... 91
Art. 48 Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale..... 93

TITOLO VI TUTELA E SALVAGUARDIA DELLE RISORSE TERRITORIALI

Art. 49 Aree per interventi di regimazione idraulica 111
Art. 50 Aree di pertinenza fluviale..... 112
Art. 51 Disposizioni per il contenimento degli effetti della impermeabilizzazione del suolo..... 117
Art. 52 Le condizioni di fattibilità delle trasformazioni 119
Art.53 Direttive ambientali per la tutela degli acquiferi e delle risorse idriche 133
Art. 54 Indirizzi e modalità esecutive sulla qualità degli interventi per la tutela del paesaggio rurale 135
Art. 55 Rete ecologica 137

Art. 56 Edilizia sostenibile e bioarchitettura 139
Art. 57 Ingegneria naturalistica 140
Art. 58 Direttive per la valutazione ambientale strategica e lo studio di incidenza .. 140
Art. 59 Direttive sul sistema della depurazione e sull'approvvigionamento idrico ... 142
Art. 60 Direttive per la limitazione delle emissioni da traffico veicolare 143
Art. 61 Zonizzazione acustica e riduzione dei relativi livelli di inquinamento 144
Art. 62 Direttive per le emissioni in atmosfera di origine civile e industriale 144
Art. 63 Direttive per il potenziamento della raccolta differenziata dei rifiuti 145
Art. 64 Direttive per il risparmio energetico 145
Art. 65 Direttive per la limitazione delle radiazioni non ionizzanti 146
Art. 66 Criteri di coordinamento delle scelte localizzative in relazione agli orari 146

TITOLO VII NORME PARTICOLARI

Art. 67 Schede normative 148

TITOLO VIII DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Art. 68 Salvaguardie 189
Art. 69 Disposizioni a carattere generale 190

APPENDICE 1 193

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 e recepisce le definizioni contenute nella Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65. 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, oltre alla qualità della vita e alla salute umana, 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 comunque 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 3 dell'art. 95 della L.R. 65/14, 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. 105 della L.R. 65/14.
I poteri di deroga al regolamento urbanistico sono esercitabili esclusivamente nel rispetto dell'art. 97 della L.R. 65/14.

Art. 3 Atti costituenti il Regolamento Urbanistico

La presente variante recepisce gli elaborati costituenti il Quadro Conoscitivo e la Valutazione Ambientale Strategica del Regolamento Urbanistico, integrandoli ed aggiornandoli in nuovi elaborati. Costituiscono elementi specifici della Variante generale al R.U. i seguenti atti ed elaborati:

- Elab. A0 - Relazione illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni
- All. 1 – Indagini geofisiche e geognostiche
- All. 2 – Relazione idrologico-idraulica del rio Dezza in loc. Ponte di Legno
- All. 3 - Relazione idrologico-idraulica del rio di Vorno
- All. 4 – Schede di fattibilità delle principali previsioni ricadenti in condizioni di pericolosità I3/I4 G3/G4
- Indagini geologiche punti di variante e successive integrazioni ed allegati (relativa alla Variante Parziale approvata con Delibera C.C.____)
- Tav. A1- Carta geologica in scala 1:10.000
- Tav. A2 - Carta geomorfologica in scala 1:10.000
- Tav. A3-Carta delle frequenze fondamentali di risonanza del sottosuolo - 1:10.000

- Tav. A4 - Carta litologico-tecnica e dei dati di base in scala 1:10.000
- Tav. A5 - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica in scala 1:10.000
- Tav. A6 – Sezioni geologiche rappresentative del modello del sottosuolo -1:10.000
- Tav. A7 - Carta delle categorie di sottosuolo in scala 1:10.000
- Tav. A8 - Carta delle aree allagabili tr=30 anni in scala 1:10.000
- Tav. A9 - Carta delle aree allagabili tr=200 anni in scala 1:10.000
- Tav. B1 - Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi in scala 1:10.000 (rilievi ottobre 2006 e maggio 2007)
- Tav. B2 - Carta degli ambiti e delle pertinenze fluviali in scala 1:10.000
- Tav. B3 - Carta della pericolosità geomorfologica in scala 1:10.000
- Tav. B4 - Carta della pericolosità idraulica in scala 1:10.000
- Tav. B5 - Carta della pericolosità sismica in scala 1:10.000

INTEGRAZIONI E AGGIORNAMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO
- Tav. C. Vincoli tecnici – in scala 1:10.000
- Tav. D.1. Beni storici – scala 1:10.000
- Tav. D.2. Vincoli paesaggistici per decreto – scala 1:10.000
- Tav. D.3. Vincoli paesaggistici per Legge – scala 1:10.000
- Tav. D.4 Vincoli di natura ambientale – scala 1:10.000
- Tav. E . Stato di utilizzo delle aree produttive – scala 1:10.000
- Tav. F. Sistemi insediativi – scala 1:10.000
- Tav. G.1. Analisi della qualità urbana - Opere di urbanizzazione – scala 1:10.000
- Tav. G.2. Analisi della qualità urbana - Mobilità – scala 1:10.000
- Tav. G.3. Analisi della qualità urbana - Mappa dell'accessibilità urbana
- Schedatura dei Nuclei rurali in area extraurbana di nuova individuazione
- Carta dei Giacimenti e Carta delle Risorse del P.R.A.E.R.

ELABORATI DI PIANO
- Relazione generale
- Normativa Tecnica di Attuazione
−Cartografia delle previsioni urbanistiche – tav. scala 1:5.000
−Elaborato tecnico R.I.R. ai sensi dell'Allegato al D.M. 9/05/2001 Art. 3
−Piano di Rischio Aeroportuale *Aeroporto Lucca-Tassignano*

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Rapporto Ambientale
Studio di Incidenza
Sintesi non tecnica
Dichiarazione di Sintesi

Art. 4 Definizioni

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

Volume Edificato (o edificabile)
Quando nel testo delle presenti norme è fatto riferimento al "volume edificabile" deve essere determinato secondo la definizione contenuta all'art. 23 del Regolamento approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 24 luglio 2018, n.39/R e con le specifiche del Regolamento Edilizio.
Quando nel testo delle presenti norme è fatto riferimento al "volume totale" o alla "volumetria complessiva", deve essere determinato secondo la definizione contenuta all'art. 22 del Regolamento approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 24 luglio 2018, n.39/R, e con le specifiche del Regolamento Edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia su volumetrie esistenti, che ai sensi dell'art. 23 del Regolamento n.39/R non costituiscono SE, sono consentiti al fine di recuperare la Superficie Accessoria (SA) e a condizione che nella configurazione finale non si determini nuova SE e aumento del volume totale esistente.

Superficie Edificata (o edificabile)
La Superficie Edificata (o edificabile) SE è definita come all'art. 10 Regolamento approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 24 luglio 2018, n.39/R e con le specifiche del Regolamento Edilizio.

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. 55 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.

Territorio Urbanizzato
Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, il perimetro del territorio urbanizzato è stato individuato ai sensi dell'Art.224 della Legge Regionale n° 65 del 10 novembre 2014.

Pertanto si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nella tavola C della Fase 2 del piano strutturale vigente, come precisato al capitolo 2 della "Relazione sulle previsioni di impegno di suolo non edificato" redatta nell'ambito del procedimento di Conferenza di Copianificazione relativo alla Variante Generale approvata con Delibera C.C. n. 69 del 27.11.2015.

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 si suddividono in Insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione.
Ciascuno di essi è individuato con apposita simbologia sulle tavole di piano in coerenza con il quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale e la relativa schedatura degli insediamenti consolidati nel territorio rurale di nuova classificazione.
Sono inoltre da considerarsi inclusi negli insediamenti consolidati del territorio rurale, diversi da quelli di nuova individuazione in cartografia:
- gli edifici costruiti anteriormente al 1940 e posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 40 mt. dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del R.U.

Ambiti normativi
Sono quegli ambiti territoriali, contrassegnati con apposita simbologia, la cui trasformazione urbanistico-edilizia è disciplinata da specifici indirizzi, criteri tipologico-costruttivi e parametri dimensionali e per i quali è obbligatoria la predisposizione di Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, o la redazione di Progetti Unitari.
Negli Ambiti Normativi la capacità edificatoria si intende attribuita a tutte le aree comprese nel perimetro allo scopo di perequare le diverse destinazioni d'uso rispetto alla proprietà dei terreni; pertanto le potenzialità insediative relative ad aree residenziali, produttive o di servizio, previste nel R.U. vengono attribuite in misura proporzionale alla proprietà delle aree comprese nell'Ambito Normativo.
Con le stesse modalità proporzionali i proprietari delle aree concorrono alla realizzazione degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione compresi nell'ambito stesso.
La potenzialità edificatoria delle aree che non raggiungono complessivamente il 20% della superficie compresa nell'Ambito Normativo può essere trasferita, con atto pubblico registrato e trascritto a termini di legge, su altre aree del medesimo Ambito Normativo.
In caso di ambiti includenti sia l'Art. 20 di completamento che l'Art. 20 di saturazione, la potenzialità edificatoria dei progetti unitari parzialmente realizzati si intende attribuita alla sola porzione non ancora realizzata e di conseguenza inserita in Art. 20 di completamento; pertanto la sottoscrizione del progetto unitario è richiesta ai soli proprietari interessati dalla zona urbanistica Art. 20 di completamento.

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 Settore Sviluppo Economico e Territoriale 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 Settore Sviluppo Economico e Territoriale 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.
La validità del progetto Unitario è stabilità in 3 anni dalla data di approvazione dello stesso con determina dirigenziale, ove lo stesso non sia stato già approvato con diverso periodo di validità.

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 e volumetrie esistenti, condonati, di recente edificazione e pertinenze
Quando nel testo delle presenti norme si parla di unità abitative e/o edifici esistenti e/o abitazioni esistenti si deve sempre e comunque intendere che il riferimento è la data di adozione delle presenti norme tecniche. Gli edifici interessati dalle domande di condono edilizio L.47/85, L.724/94 e L.R. 53/04 sono da considerarsi esistenti anche se il provvedimento di sanatoria è rilasciato successivamente a tale data.

In relazione a quanto sopra, per "edificio esistente", oltre ai presupposti di cui al precedente comma, si deve intendere l'immobile che possa essere individuato come identità strutturale, completo nelle strutture portanti in elevazione, solai interpiano e munito di copertura.

Ai fini della presente normativa, sono comunque considerati edifici esistenti i fabbricati che hanno avuto interventi edilizi originati successivamente alla data di adozione delle presenti norme, dall'applicazione delle stesse e dichiarati abitabili o agibili da almeno tre anni.
Quando nel testo delle N.T.A. si parla altresì di immobili di recente edificazione si intendono gli immobili la cui epoca di costruzione è successiva al 1942.

Si definiscono pertinenze tutte quelle strutture prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, che non siano autonomamente utilizzabili o fruibili, che vengono poste in durevole rapporto di subordinazione con gli edifici per servire al miglior uso di questi, purchè siano separabili senza alterazioni dell'essenza e della funzione del tutto.
Le pertinenze sono realizzabili nelle parti del territorio, in cui siano consentite dalla disciplina urbanistica della zona omogenea in cui ricadono.

Quando nel testo delle presenti norme deve essere verificato che le volumetrie oggetto di trasformazione non siano state "autorizzate come pertinenze o volumi accessori", il riferimento è relativo ai manufatti autorizzati a vario titolo dopo il 27/03/1982 data di entrata in vigore della L. 94 del 25/03/1982. Dalla verifica sono esclusi i volumi autorizzati a seguito di domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94.

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
- Risparmio idrico e recupero / riutilizzo delle acque meteoriche a scopi non potabili
- Risparmio energetico

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 divisori; 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 solo 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 – Definizioni della destinazioni d'uso e delle categorie funzionali - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d'uso (disciplina delle funzioni)

Il Regolamento Urbanistico nella suddivisione del territorio attraverso la zonizzazione raffigurata nelle tavole grafiche del "Quadro Propositivo" ha valenza come "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014 ed ha articolato i centri abitati attraverso la zonizzazione prevista dal D.M. 1444/68 definendo per ciascuna zona omogenea le funzioni e le destinazioni s'uso ammesse.
La destinazione d'uso dei fabbricati delle unità immobiliari e relative aree di pertinenza, deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei Piani Attuativi, documentando il rispetto degli standard del R.U. e deve essere conforme al Regolamento Urbanistico per le destinazioni consentite dalla zona omogenea in cui insiste l'immobile o l'area.

Categorie funzionali
Le destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 99 comma 1 della L.R. 65/14 sono definite con le seguenti categorie funzionali:
a) residenziale (Art. 99 c.1 lettera a) della L.R. 65/14):
1. residenza abitativa ordinaria e relative pertinenze;
2. residenza specialistica: case per anziani, disabili, ecc;
3. residenza collettiva: conventi e simili, collegi, convitti, studentati, foresterie, case famiglia, ecc.;
4. strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione: affittacamere, residenze d'epoca; ecc.

b) industriale e artigianale (Art. 99 c.1 lettera b) della L.R. 65/14):
1. attività manifatturiere artigianali e industriali per la produzione di beni: attività di produzione in senso stretto, connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto ed altre attività connesse
2. laboratori artigianali compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art 48 del regolamento edilizio

3. deposito e stoccaggio merci
4. attività di spedizione e trasporto;
5.centri servizi alle imprese
6. impianti per autodemolizioni e riciclaggio rifiuti;
7. artigianato di servizio: tutte quelle attività, normalmente inserite nel tessuto urbano e compatibili e complementari alla funzione residenziale, dedite alla produzione di servizi alla persona, alla casa ed altre attività urbane in genere (lavanderie, parrucchieri, istituti di bellezza, riparazione cicli e moto, calzolai, sarti, studi fotografici e simili) oppure dedite alla produzione di merci di immediata commercializzazione (panifici, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, latterie, piccole tipografie e simili);

c) commerciale al dettaglio (Art. 99 c.1 lettera c) della L.R. 65/14):

1. esercizi di vicinato;
2. medie e grandi strutture di vendita (*);
3. pubblici esercizi: bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche, osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie, pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food, mense costituenti autonoma attività.
4. attività finalizzate allo svago: cinematografi, esercizi di intrattenimento quali sale da ballo, discoteche, locali notturni e simili, sale giochi;

d) turistico-ricettiva (Art. 99 c.1 lettera d) della L.R. 65/14): attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso:

1. attività ricettive alberghiere, quali alberghi, villaggi turistici, motel, villaggi albergo; residenze turistico alberghiere, ostelli, ecc.;
2. attività ricettive a carattere prevalente non edilizio, quali campeggi, parchi di vacanza, aree sosta attrezzata per camper;

e) servizio e direzionale (Art. 99 c.1 lettera e) della L.R. 65/14):

1. attività di servizio:

1/a. attrezzature sanitarie ed assistenziali: ospedali, cliniche, case di cura, poliambulatori, ambulatori medici e centri di primo soccorso, cliniche e ambulatori veterinari;

1/b. attrezzature sociali e culturali: centri di ricerca, musei, biblioteche, archivi,centri congressuali polivalenti;

1/c. strutture associative: sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche;

1/d. attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinematografi, auditorium, locali di spettacolo, studi televisivi;

1/e. attrezzature sportive: impianti scoperti per la pratica sportiva campi da tennis, calcetto e polivalenti, maneggio cavalli; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine, impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;

1/f. ricreative : baby parking, ludoteca, internet point, ecc;

1/g. religiose;

1/h. servizi ed impianti di interesse generale:

attrezzature scolastiche in genere;

attrezzature tecnologiche: depuratori, centrali elettriche o simili,

attrezzature militari,caserme e simili;

mobilità meccanizzata, parcheggi, autorimesse, autostazioni;

2. funzioni direzionali : uffici e studi professionali; uffici per attività terziarie assicurative, finanziarie, bancarie, agenzie varie, ecc..

f) commerciale all'ingrosso e depositi (Art. 99 c.1 lettera f) della L.R. 65/14): sono quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti e ad utilizzatori professionali;

1. magazzini di attività commerciali
2. mostre ed esposizioni

g) agricola ed altre attività ad essa connesse (Art. 99 c.1 lettera g) della L.R. 65/14):

1. attività produttive agricole, anche se non condotte a titolo principale, coltivazioni agrarie, allevamenti ed attività connesse
2. attività volte al presidio ambientale ed alla manutenzione del territorio agricolo;
3. abitazioni per operatori agricoli a titolo principale;
4. agriturismo e attività integrative a carattere ricreativo e sportivo connesse alla fruizione del territorio agricolo, agricampeggio ecc…

Altre tipologie di destinazione d'uso, qualora non espressamente citate in questo articolo, dovranno essere ricondotte attraverso opportune correlazioni a quelle descritte.

Mutamento della destinazione d'uso

Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare o del terreno inedificato diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare o del terreno in edificato ad una diversa categoria funzionale tra quelle sopra elencate.

Il mutamento delle destinazioni d'uso senza opere da una all'altra delle categorie sopra indicate è soggetto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 135 comma 1 lettera b) della L.R. 65/14, ad esclusione dei casi disciplinati dall'art. 136, comma 2, lett. g) della L.R. 65/14 soggette a Comunicazione di Inizio Attività - CILA, e deve avvenire nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone individuate nel R.U.

Il mutamento delle destinazioni d'uso, anche senza opere, è consentito nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate nel R.U.

Contributo per opere di urbanizzazione

Fatto salvo quanto previsto all'art. 189 comma 3 della L.R. 65/14, e diversa disposizione regionale intervenuta successivamente all'approvazione delle presenti norme, il mutamento rilevante della destinazione d'uso, eseguito in assenza di opere edilizie, è soggetto al versamento del contributo limitatamente al caso in cui si determini un incremento del carico urbanistico.

Il contributo da corrispondere per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria deve essere calcolato tramite autodeterminazione, in sede di presentazione della SCIA o della Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'art.183 e seguenti della L.R. 65/14, utilizzando le tabelle parametriche approvate dal Comune e vigenti al momento della comunicazione di mutamento della destinazione d'uso.

Incremento del carico urbanistico

Si determina incremento del Carico Urbanistico con l'aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.

Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:

a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del regolamento n.39/R con le specifiche del Regolamento Edilizio, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;

c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

d) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;

e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.

Il maggiore carico urbanistico indotto dalle suddette trasformazioni comporta la necessità di ridistribuire i costi sociali delle opere di urbanizzazione su quanti ne beneficiano, con la conseguenza che, nel caso di modificazione della destinazione d'uso cui si correli un maggiore carico urbanistico, sussiste l'obbligo per il pagamento del contributo previsto dall'art. 183 e successivi della L.R. 65/14.

In tal senso si ha aumento del carico urbanistico, il mutamento della destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare comportante l'applicazione, in termini economici, di una tabella più onerosa, rispetto a quella riferibile alla destinazione attuale.

Le tabelle parametriche regionali, da cui derivano quelle comunali, definiscono l'incidenza dei costi medi per opere di urbanizzazione, riferiti ad unità di utenza differenziate secondo i tipi di intervento, residenziale, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico.

Determinazione della destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare.
Per destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare o di un terreno inedificato, si intende ai sensi dell'art. 99 comma 4 della L.R. 65/14, quella prevalente in termini di superficie utile.
Si presume destinazione d'uso attuale ai fini della presente normativa quella risultante da:
a) atti pubblici;
b) atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore agli strumenti urbanistici comunali che stabiliscono le destinazioni;
c) in mancanza di uno degli atti di cui alle lettere a) e b), la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore degli strumenti urbanistici comunali che stabiliscono le destinazioni d'uso
La destinazione d'uso dei circoli privati deve corrispondere a quella dell'attività svolta.

Sanzioni
Ai mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA o della C.I.L.A., sono applicate le sanzioni previste dagli artt. 192 e 202 della L.R. 65/14.

Grandi strutture di vendita e medie strutture aggregate
(*) L'insediamento di grandi strutture di vendita o di medie strutture aggregate, aventi effetti assimilabili a quelle delle grandi strutture, sono ammessi solo tramite espressa previsione del Regolamento Urbanistico in conformità con la disciplina del piano strutturale. In assenza di tale previsione è precluso l'insediamento di strutture di vendita sopra richiamate, anche se attuato mediante interventi comportanti la modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti o l'incremento della superficie di vendita di strutture commerciali già insediate.

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
- Segnalazione certificata di inizio attività
- Comunicazione di inizio lavori
- 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 Insediamenti Produttivi
- Piani di Recupero
- Programmi di recupero urbano
- Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 74 c.13 della L.R. 65/14.

Art. 7 Dimensionamento e Monitoraggio

Il Regolamento 3/R Regione Toscana dispone che il dimensionamento degli atti di governo del territorio sia svolto in termini di S.U.L. (SE ai sensi del Regolamento 39/R) mentre il Piano Strutturale vigente del Comune di Capannori è dimensionato in numero di alloggi, e pertanto sulla cartografia del R.U. è individuato, per ciascun lotto edificabile, il numero di alloggi massimo realizzabile. Visto che per ogni alloggio è stabilita 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 tradurre il numero di alloggi in S.U.L. a ciascuna unità individuata corrisponde una Superficie Utile Lorda massima di mq 200. Questo criterio di equivalenza è stato applicato alle seguenti tabelle. Il dato del monitoraggio come da Variante generale al R.U. adottata che risale al 20/11/2013

Quadro riepilogativo nuova residenza per alloggi

UTOE	PS	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI DAL 1/6/2004 AL 30/11/2006	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 20/11/2013	ALLOGGI DI RECUPERO RILASCIATI IN ZONA AGRICOLA DAL 15/04/2007 AL 20/11/2013	TOTALE NUOVI ALLOGGI RILASCIATI	ART. 20C	SCHEDE NORMA E AMBITI PEREQ.	NUOVI ALLOGGI IN CARTOGRAFIA	RESIDUO
A1	15	0	1	3	4	0	0	0	11
A2	240	9	65	18	92	28	43	71	77
B1	5	0	0	0	0	0	0	0	5
B2	240	23	83	42	148	42	0	42	50
C1	40	0	5	11	16	2	0	2	22
C2	90	7	22	9	38	15	0	15	37
D1	200	22	100	20	142	33	0	33	25
D2	120	29	30	8	67	42	10	52	1
E	195	27	33	9	69	28	40	68	39 (58-19)*
F	100	21	46	9	76	21	15	36	7 (-12+19)*
G1	100	11	21	7	39	21	0	21	40
G2	52	1	17	3	21	4	0	4	27
H1	85	4	32	2	38	18	1	19	28
H2	104	8	14	10	32	11	0	11	61
H3	52	4	7	8	19	2	2	4	29
H4	115	1	12	1	14	33	6	39	62
	1753	**167**	**488**	**160**	**815**	**300**	**117**	**417**	**521**

* quadro riepilogativo della residenza bilanciata ai sensi dell'Art. 104 di P.S.

Quadro riepilogativo nuova residenza per s.u.l. (SE)

UTOE	S.U.L. PS	S.U.L. RILASCIATA DAL 1/6/2004 al 30/11/2006	S.U.L. RILASCIATA RILASCIATI CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 20/11/2013	S.U.L. DI RECUPERO RILASCIATA IN ZONA AGRICOLA DAL 15/04/2007 AL 20/11/2013	TOTALE NUOVA S.U.L. RILASCIATA	S.U.L. ART. 20C	S.U.L. SCHEDE NORMA E AMBITI PEREQ.	NUOVA S.U.L. IN CARTOGRAFIA	RESIDUA S.U.L.
A1	3000	0	200	600	800	0	0	0	2.200
A2	48000	1800	13000	3600	18400	5.600	8.600	14.200	15.400
B1	1000	0	0	0	0	0	0	0	1.000
B2	48000	4600	16600	8400	29600	8.400	0	8.400	10.000
C1	8000	0	1000	2200	3200	400	0	400	4.400
C2	18000	1400	4400	1800	7600	3.000	0	3.000	7.400
D1	40000	4400	20000	4000	28400	6.600	0	6.600	5.000
D2	24000	5800	6000	1600	13400	8.400	2.000	10.400	200
E	39000	5400	6600	1800	8400	5.600	8.000	13.600	7.800 (11600-3800)*
F	20000	4200	9200	1800	11000	4.200	3.000	7.200	1.400 (-2400+3800)*
G1	20000	2200	4200	1400	7800	4.200	0	4.200	8.000
G2	10400	200	3400	600	4200	800	0	800	5.400
H1	17000	800	6400	400	7600	3.600	200	3.800	5.600
H2	20800	1600	2800	2000	6400	2.200	0	2.200	12.200
H3	10400	800	1400	1600	3800	400	400	800	5.800
H4	23000	200	2400	200	2800	6.600	1.200	7.800	12.400
	350600	**33400**	**97600**	**32000**	**163000**	**60.000**	**23.400**	**83.400**	**104.200**

* quadro riepilogativo della residenza in SUL bilanciata ai sensi dell'Art. 104 di P.S.

Quadro riepilogativo nuovo produttivo Artt. 21c e 25- superfici coperte

UTOE	SUP. COPERTA P.S.	SUP. NUOVA ARTT. 21c e 25 IN CARTOGRAFIA 2014	SUP. COPERTA NUOVA IN CARTOGRAFIA 2014	SUP. COPERTA RILASCIATA ARTT. 21 C E 25 R.U. VIGENTE CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 30/11/2013	RESIDUO
A1	0	0	0	0	-
A2	20.000	727	364	0	19.637
B1	0	0	0	0	-
B2	25.000	0	0	0	25.000
C1	0	0	0	0	-
C2	5.000	0	0	0	5.000
D1	5.000	1.381	690	1.348	2.962
D2	5.000	0	0	0	5.000
E	5.000	0	0	0	5.000
F	40.000	78.377	39.189	0	812
G1	10.000	0	0	0	10.000
G2	10.000	0	0	0	10.000
H1	0	0	0	0	-
H2	2.000	0	0	0	2.000
H3	3.000	0	0	0	3.000
H4	5.000	0	0	1.000	4.000
	135.000	**80.485**	**40.242**	**2.348**	**92.410**

UTOE	SUP. COPERTA P.S.	SUP. ART. 26 IN CARTOGRAFIA 2014	SUP. COPERTA MASSIMA REALIZZABILE	SUP. COPERTA RILASCIATA ART. 26 R.U. VIGENTE CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 30/11/2013	RESIDUO
E+F	45.000	37.426	18.713	10.572	7.574

Quadro riepilogativo nuovi servizi Art. 22c superfici coperte

UTOE	SUP. COPERTA P.S.	SUP NUOVA IN CARTOGRAFIA 2014	SUP COPERTA NUOVA IN CARTOGRAFIA 2014	SUP COPERTA RILASCIATA 22 VIGENTE CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 30/11/2013	RESIDUO
A1	-	0	0		-
A2	10.000	6562	1.969		8.031
B1	-	0	0		-
B2	17.000	21486	6.446		10.554
C1	2.000	0	0		2.000
C2	2.000	975	292	205	1.503
D1	10.000	9440	2.456	986	6.558
D2	15.000	7670	2.301	493	12.206
E	15.000	11598	2.641	1.590	10.769
F	15.000	2119	636		14.364
G1	10.000	0	0		10.000
G2	15.000	0	0	427	14.573
H1	2.000	2865	860		1.140
H2	5.000	0	0		5.000
H3	2.000	2622	787		1.213
H4	2.000	4873	1.462		538
	122.000	**70.211**	**19.849**	**3.701**	**98.450**

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 ambientale strategica, 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;
- livelli di inquinamento acustico.

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 attrezzato

g-bis) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici.

Ove 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.44 della L.865/71, 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;
i) Aree cimiteriali.

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 134, 135 e 136 della Legge Regionale n. 65/14 stabilisce le seguenti categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente:

1. Manutenzione ordinaria ed opere prive di rilevanza edilizia
2. Manutenzione straordinaria
3. Restauro e risanamento conservativo
4. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e conservativa consistente in:
   a) demolizione con fedele ricostruzione degli edifici esistenti;
   b) demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione
   c) demolizione e ricostruzione in sito di immobili
   d) demolizione e contestuale ricostruzione
   e) ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione
   f) interventi per il superamento delle barriere architettoniche
5. Interventi pertinenziali
6. Sostituzione edilizia
7. Demolizione non preordinata alla ricostruzione
8. Addizioni volumetriche agli edifici esistenti
9. Volumi accessori (diversi dalle “pertinenze”)
10. Ristrutturazione urbanistica

- ***1. Manutenzione ordinaria ed opere prive di rilevanza edilizia***

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;

Sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione.
Sono interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia, le opere elencate all’art. 137 della L.R. 10.11.2014 n. 65, con le seguenti limitazioni:

- i pergolati, limitatamente alle strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche, con le dimensioni massime e le condizioni e prescrizioni indicate nell’articolato delle presenti norme e con i traversi in piano.
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici e ad una distanza massima da quest’ultimi di 50 mlt, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in

muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, in misura non superiore ad uno per unità immobiliare, con superficie coperta complessiva non superiore a 9,00 mq. e altezza dell'edificio HMax 2,20 mt., ed a condizione che non interessino le aree disciplinate dagli artt. 14 “centri storici”, art. 16 “Edifici di valore storico-architettonico”, art. 17 “Aree di pertinenza delle ville storiche” ed i fronti principali degli edifici inseriti nelle aree di corte di cui all’art. 19 e 48; i suddetti manufatti, ancorché siano realizzati con materiali leggeri dovranno rispettare la tipologia e le finiture previste, dalla presente normativa, per le rispettive zone omogenee in cui ricadono.

- ***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 la volumetria complessiva degli edifici detti interventi non possono comportare modifiche alla destinazione d’uso.
Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria 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 conservativa e ricostruttiva***

4a. Ristrutturazione edilizia conservativa
Sono interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, quelli rivolti a trasformare l’organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque 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. Essi comprendono altresì gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

4b. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva.
Sono interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva :
- ***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, oppure dal Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

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

- ***c)*** *La demolizione e ricostruzione in sito di immobili, è intesa come ricostruzione del fabbricato la cui superficie coperta ricalchi per almeno il 25% l'area di sedime originaria e non ecceda la stessa per oltre il 75%, salvo la necessita di adeguare la nuova costruzione alle distanze minime dai fabbricati, dalle strade e dai confini di altra proprietà, previste dalle rispettive zone omogenee; solo per i suddetti casi di adeguamento è possibile ricostruire alle distanze minime consentite dalle strade, dai fabbricati e dalla zona urbanistica di riferimento ancorché non vi sia sovrapposizione con l'area di sedime originaria e la ricostruzione dovrà avvenire nella immediata prossimità dell'originario fabbricato senza aumento della superficie coperta esistente.*

- ***d)*** *Demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto del regolamento urbanistico e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, diversi da quelli descritti alle lettere a), b), c) e non configurabili come intervento di sostituzione edilizia;*

- ***e)*** *Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione.*

e1) Nel caso di edificio crollato per causa naturale (evento franoso, idrogeologico, esondazione ecc…) o accidentale (esplosione, incendio, ecc…) e non sia possibile determinarne né la sagoma né l'ingombro sulla base di tracce fisiche visibili, la possibilità di ricostruzione è ammessa ed è vincolata alla verifica delle caratteristiche storico-architettoniche e dimensionali del fabbricato originario, con restituzione, mediante documentazione urbanistico/edilizia, catastale, grafica e fotografica, dell'assetto planivolumetrico e dell'effettiva localizzazione dell'edificio.

e2) Nel caso di ripristino di edifici o parti di essi eventualmente crollati o demoliti, la loro ricostruzione in sito o in addizione volumetrica al fabbricato principale esistente, posto all'interno dell'area di pertinenza della medesima proprietà, potrà avvenire, qualora sia possibile accertarne la preesistente consistenza a seguito di una verifica dimensionale, con la presenza di tracce fisiche visibili che possano oggettivamente desumere i connotati essenziali e strutturali dell'edificio, come murature perimetrali, strutture orizzontali e di copertura, ed eventuale documentazione urbanistico/edilizia, catastale e fotografica se disponibile.

e3) Nel caso di ripristino di edifici crollati per vetustà o abbandono, di cui siano presenti tracce minime, come murature perimetrali sprovviste delle strutture orizzontali, la loro ricostruzione in sito o in addizione volumetrica al fabbricato principale esistente, posto all'interno dell'area di pertinenza della medesima proprietà, potrà avvenire, qualora sia possibile accertarne la preesistente consistenza a seguito di una verifica dimensionale sugli elementi fisici visibili da cui si possano oggettivamente desumere gli originari connotati essenziali e strutturali dell'edificio, attraverso l'individuazione delle strutture orizzontali e di copertura, o in presenza di documentazione urbanistico/edilizia, catastale e fotografica.

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.

- ***f)*** 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. Interventi pertinenziali***

Sono interventi pertinenziali quelli che comportano la realizzazione, all'interno dell'area di pertinenza, e con il limite di 50 ml dal fabbricato principale, di manufatti e volumetrie aventi le caratteristiche del Regolamento Edilizio. Entro tali limiti devono essere ricomprese anche le pertinenze non volumetriche come piscine, campi da tennis ecc., salvo il caso in cui l'area di pertinenza sia una resede catastale urbana o un'area che risulti alla data di adozione delle presenti norme già recintata continuativamente con l'immobile principale, che presenti sistemazioni edilizie tali da non configurarsi come territorio rurale.
Per la realizzazione delle seguenti pertinenze, come definite dal Regolamento Edilizio:
- garage/autorimessa ;
- ripostigli e locali per ricovero attrezzi da giardino, diversi da quelli privi di rilevanza edilizia;
- tettoie;
- serre;
- locali per impianti tecnici;

la sommatoria delle superfici accessorie, comprese quelle già esistenti e quelle autorizzate come pertinenze o volumi accessori, poste sull'area di pertinenza, in tutto o in parte fuori terra ed esterne alla sagoma del fabbricato principale, non deve superare per Unità residenziale o di servizio:

SE Unità residenziale/direzionale e servizi	% ammessa di superficie accessoria per unità
inferiore a 60 mq.	65% della SE
compresa tra 61e 75 mq.	55% della SE
compresa tra 76 e 90 mq.	45% della SE
compresa tra 91 e 120 mq	35% della SE.
compresa tra 121 mq e 140 mq.	30% della SE

compresa tra 141 e 180 mq.	25% della SE
compresa tra 181 mq. e 200 mq.	22% della SE
compresa tra 201 mq. e 250 mq.	20% della SE
compresa tra 251 mq. e 300 mq	17% della SE
superiori a 301 mq	15% della SE

e non deve compromettere il rispetto della Superficie Permeabile minima nel lotto di pertinenza.

La superficie delle suddette pertinenze non deve essere ulteriormente computata nella superficie edificabile (SE) di nuova realizzazione in ampliamento alle abitazioni esistenti e/o ai fabbricati esistenti ad uso direzionale e di servizio, secondo i parametri previsti dalle singole zone omogenee.

Per la realizzazione delle pertinenze all'interno del territorio rurale, come definito al Titolo V delle presenti norme, il volume totale relativo alla sommatorie delle suddette superfici, non deve comunque comportare la realizzazione di un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume totale dell'edificio principale.

Il parametro di riferimento, per determinare il titolo edilizio necessario alla realizzazione delle pertinenze, ai sensi dell'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/14, è il volume totale come definito all'art. 22 del Regolamento n.39/R.

Relativamente a edifici a carattere commerciale, artigianale e industriale, la sommatoria delle superfici delle pertinenze e tettoie con funzioni accessorie, quando non vincolata al parametro della superficie coperta, non deve superare il 20% della Superficie Edificata (SE) esistente e non deve compromettere il rispetto della Superficie Permeabile minima nel lotto di pertinenza.

- ***6. Sostituzione edilizia***

Gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento volumetrico, anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque configurata, comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.

- ***7. Demolizione non preordinata alla ricostruzione***

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

- ***8. Addizione volumetrica agli edifici esistenti***

Sono interventi di addizione volumetrica agli organismi edilizi esistenti gli ampliamenti volumetrici all'esterno della sagoma esistente, realizzati secondo i parametri indicati nella presente normativa.

- ***8.1 - Addizioni funzionali agli edifici esistenti.***

Sono inoltre ricompresse in questa categoria le addizioni funzionali necessarie per il mantenimento e consolidamento delle seguenti destinazioni d'uso:
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;
La volumetria complessiva in ampliamento, per le addizioni funzionali di cui ai punti 1.1 e 1.2, non può essere comunque superiore al 20% dell'unità immobiliare esistente.
Non sono computate nel limite volumetrico del 20% del volume dell'unità immobiliare esistente, l'addizione funzionale per la realizzazione di un servizio igienico, qualora l'unità abitativa esistente ne sia sprovvista alla data di adozione delle presenti norme tecniche, da dimensionare nei limiti strettamente necessari per l'inserimento dei servizi essenziali (w.c., lavabo, bidet, doccia o vasca) e che possa essere adattabile da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria, secondo i parametri del paragrafo 8.1.6. del D.M. 236/89.

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.

- ***9. Volumi accessori (diversi dalle "pertinenze")***

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" (elencate nel Regolamento Edilizio) perché non devono rispettare particolari dimensioni plano-altimetriche, ma solo una quantità massima di superficie accessoria (SA) prevista dalla zona urbanistica di riferimento.

- ***10. Ristrutturazione urbanistica***

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

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.
In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
a) residenziale ;
b) industriale e artigianale, limitatamente alla sottocategoria funzionale n.7 (artigianato di servizio)
e) servizio e direzionale ;
c) commerciale al dettaglio;
d) turistico ricettiva con esclusione della sottocategoria funzionale n. 2 (campeggi ed aree attrezzate di sosta per camper);
è consentito il mantenimento delle attività artigianali esistenti compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art 48 del regolamento edilizio (art. 5 lettera b, sottocategoria funzionale 2).
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 assoggettati a preventivo atto di assenso vincolante del Dirigente del sevizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio.
Sono esclusi da tale procedura:

- gli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli immobili, non modifichino la distribuzione interna degli edifici e non riguardino opere di restauro e di ristrutturazione edilizia.
- gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione
- gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora sia alterato solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili

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, limitatamente alla volumetria complessiva esistente con le seguenti precisazioni:

a) 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;
b) 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;
c) sono consentiti frazionamenti di unità immobiliari purché risultino di superficie utile abitabile 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;
d) 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;
e) sono consentiti gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R. 5/2010;
f) 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;
g) demolizione di volumetrie secondarie costruite con materiali e tipologie incongruenti con il contesto e loro ricostruzione nei limiti del volume totale esistente, 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;
h) 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;

i) 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;
j) superamento delle barriere architettoniche: gli interventi dovranno essere congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici;
k) mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo purché siano fatti salvi gli eventuali valori architettonici e decorativi di pregio per i quali è obbligatoria un'adeguata documentazione;
l) demolizione e ricostruzione del totale esistente, degli edifici costruiti con materiali e tipologie incongruenti con i caratteri del contesto. La ricostruzione dovrà essere realizzata nell'area di pertinenza e con le specifiche di cui al successivo art. 19, con materiali e tecniche costruttive congrue con gli edifici storici contermini;
m) demolizione non preordinata alla ricostruzione. 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.
n) Ove l'intervento proposto preveda valutazioni di carattere tecnico – discrezionale, il Dirigente sentita la Commissione per il Paesaggio si esprime in sede di atto di assenso vincolante, potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con le finalità di tutela del presente articolo.

4. Per quelli immobili ubicati in area definita "G4 - pericolosità geomorfologica molto elevata" del vigente R.U. ed interessata da processi geomorfologici di versante e da frana, documentate con relazione geologica e da perizia tecnica, redatta da tecnico competente, che giustifichi la particolare onerosità delle opere necessarie per il risanamento del dissesto, è ammessa la redazione di un piano attuativo di recupero del patrimonio edilizio, ai sensi degli Artt. 107 e 119 della L.R. n. 65/2014, che consenta interventi di riqualificazione edilizia finalizzati alla messa in sicurezza degli immobili e dei fabbricati isolati, nel limite strettamente necessario per la salvaguardia da fenomeni di dissesto e frana. Il piano di recupero dovrà comprendere tutti gli immobili ricadenti nel medesimo grado di pericolosità geomorfologica e sarà esteso alle aree immediatamente esterne alla zona omogenea G4. Il piano di recupero, inoltre; individuerà le unità minime di intervento; opererà la classificazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e aree connotate da condizioni di degrado; segnalerà le aree edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione; comprenderà la disciplina tecnica per il recupero degli

immobili, dei complessi edilizi, degli edifici isolati e delle aree oggetto di piano; il P.U.A. è oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS.

DISTANZE

Per gli ampliamenti, sopraelevazioni e pertinenze le distanze sono regolate dal Codice Civile con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicate dal D.M. 1444/68 e a condizione che la disciplina della zona omogenea confinante consenta la stessa possibilità; è fatta salva la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti di fabbricati residenziali, con un'altezza in gronda superiore a ml. 1,10.

In deroga alle suddette condizioni e con il con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate è ammessa la possibilità di costruire sul confine di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, con esclusione degli interventi a confine con zone omogenee a destinazione d'uso pubblica.

Nel caso in cui la zona 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.

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 aggetti preesistenti.
- Per tutte le tipologie di gronda non è ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione (isolamenti termo-isolanti, camere di ventilazione, guaine ecc…); per gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura interessanti oltre il 50% della superficie delle rispettive falde del tetto, eventuali nuove strutture da inserite nella gronda esterna, dovranno avere uno spessore massimo di cm. 10 oltre l'estradosso del travicello, delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti; le altre tipologie di gronda non potranno avere uno spessore superiore a 12 cm. comprensivo degli intonaci, misurato nella parte verticale a vista in corrispondenza del canale di gronda.

Al fine di consentire il suddetto intervento, dal computo dell'altezza dell'edificio HMax, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle

prestazioni energetiche dell'edificio stesso. In tutti gli altri casi di interventi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di extra spessori, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata.

- 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, o per l'accesso al tetto, al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto Del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R.

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 e balconi
Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzi e balconi. E' ammessa la possibilità di inserire parapetti, congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, esclusivamente su coperture piane esistenti.

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 dì pertinenza del fabbricato, con materiale di tipo tradizionale, quali legno, muratura per i montanti; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o similare e di colorazione scura, salvo diversa indicazione a seguito dell'emissione del parere consultivo, dovranno essere piani o inclinati nella misura minima necessaria al superamento delle aperture sulla muratura di appoggio.

La superficie complessiva, se maggiore di mq 25, non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio

Canne fumarie
Potranno essere realizzate all'esterno a ridosso delle murature e non distaccate da questa, 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 staccionate in legno, recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica, eventualmente su cordolo intonacato dì altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali e sempreverdi. Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante verso strada .

Sistemazioni esterne.
Nelle aree esterne pertinenziali degli edifici, si prescrive la tutela di tutte le opere di valore storico, architettonico e testimoniale. Gli interventi di sistemazione esterna dovranno essere congruenti con le caratteristiche del fabbricato. Non dovrà essere alterata l'unitarietà delle aree libere qualora sia elemento di caratterizzazione del complesso edilizio.
Nella realizzazione delle sistemazioni esterne devono essere mantenuti o ripristinati con forme, materiali e specie vegetali tradizionali gli elementi di arredo esistenti. Devono essere mantenuti gli assetti originari dei giardini presenti o ripristinati secondo l'impianto originario documentato. Deve essere garantito il mantenimento delle aie lastricate, prevedendo ove necessario il ripristino delle parti mancanti attraverso la posa di identico materiale. Nuove pavimentazioni e sistemazioni esterne sono ammesse secondo forme, dimensioni e impiego di materiali di tipo tradizionale a condizione che non alterino l'assetto originario. Si deve inoltre:

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

L'inserimento di pertinenze non comportanti elementi volumetrici o superfici accessorie quali piscine interrate 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 accessoria 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.
E' vietata la realizzazione di pensiline fotovoltaiche ed altre strutture sopraelevate da terra finalizzate al sostegno di pannelli fotovoltaico e/o solari termici.

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, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo atto di assenso vincolante del Dirigente del sevizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio; sono esclusi da tale procedura :
- gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione;
- gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora sia alterato solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili.

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 abitabile non inferiore a 40 mq, purché ciò non comporti alterazione delle caratteristiche distributive, architettoniche, strutturali e decorative degli immobili. Sono ammessi gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le

disposizioni di cui alla L.R. n° 5/2010.
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.

Ove l'intervento proposto preveda valutazioni di carattere tecnico – discrezionale, il Dirigente sentita la Commissione per il Paesaggio si esprime in sede di atto di assenso vincolante, potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con le finalità di tutela del presente articolo.

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 tavelle 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 interne sarà consentita solo per esigenze di utilizzo e in posizione congrua alla tipologia dell'impianto. Non è ammessa la realizzazione di nuove scale esterne.

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 cassettone 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.

Pertinenze
La realizzazione delle pertinenze come definite dal Regolamento Edilizio, qualora ammesse dalla zona omogenea in cui l'immobile ricade, è condizionata al preventivo atto di assenso vincolante del Dirigente del sevizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio, che ne valuterà la compatibilità architettonica e l'inserimento nel contesto territoriale di riferimento.

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.
In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
a) residenziale;
b) industriale e artigianale, limitatamente alla sottocategoria funzionale n.7 (artigianato di servizio);
e) servizio e direzionale;
c) commerciale al dettaglio;
d) turistico ricettiva, con esclusione della sottocategoria funzionale n. 2 (campeggi ed aree attrezzate di sosta per camper);
g) agricola ed altre attività ad essa connesse, limitatamente alla sottocategoria funzionale 4 (agriturismo ecc..);

è consentito il mantenimento delle attività artigianali esistenti compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art 48 del regolamento edilizio (art. 5 lettera b, sottocategoria funzionale 2).
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, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo atto di assenso vincolante del Dirigente del sevizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio; sono esclusi da tale procedura :

- gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione;
- gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora sia alterato solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili.

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 abitabile 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;
  - Addizione di volumi tecnici limitatamente all'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, 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;
  - 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.
  - sono consentiti gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le

disposizioni di cui alla L.R. n° 5/2010 e s.m.i.
Ove l'intervento proposto preveda valutazioni di carattere tecnico – discrezionale, il Dirigente sentita la Commissione per il Paesaggio si esprime in sede di atto di assenso vincolante potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con le finalità di tutela del presente articolo.
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 totale esistente sia in configurazione autonoma attraverso la ricostruzione in sito, che in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, oppure 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.
Per le prescrizioni sulle modalità di 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 accessoria 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.

DISTANZE
Per gli ampliamenti, sopraelevazioni e pertinenze le distanze sono regolate dal Codice Civile con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicate dal D.M. 1444/68 e a condizione che la disciplina della zona omogenea confinante consenta la stessa possibilità; è fatta salva la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti di fabbricati residenziali, con un'altezza in gronda superiore a ml. 1,10.
In deroga alle suddette condizioni e con il con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate è ammessa la possibilità di costruire sul confine di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, con esclusione degli interventi a confine con zone omogenee a destinazione d'uso pubblica.
Nel caso in cui la zona 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.

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.
In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
a) residenziale;
b) industriale e artigianale, limitatamente alla sottocategoria funzionale n.7 (artigianato di servizio);
e) servizio e direzionale;
c) commerciale al dettaglio;
d) turistico ricettiva con esclusione della sottocategoria funzionale n. 2 (campeggi ed aree attrezzate di sosta per camper);
g) agricola ed altre attività ad essa connesse limitatamente alla sottocategoria funzionale 4 (agriturismo ecc..), a condizione che gli interventi: non comportino alterazione dell'assetto distributivo, relativo agli elementi strutturali e tipologici di valore storico architettonico; vengano fatti coincidere con parti organiche dell'immobile; siano fatti salvi i valori architettonici e decorativi.

Gli interventi, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo atto di assenso vincolante del Dirigente del sevizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio; sono esclusi da tale procedura:
- gli interventi che interessano immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione
- gli interventi già assoggettati ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora sia alterato solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili

Ove l'intervento proposto preveda valutazioni di carattere tecnico – discrezionale, il Dirigente sentita la Commissione per il Paesaggio si esprime in sede di parere preventivo vincolante, potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con le finalità di tutela del presente articolo.
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 interrate di forma regolare, volumetrie interrate, 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, e, 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. In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
a) residenziale;

inoltre e a condizione che siano compatibili con la residenza, sono consentite le seguenti categorie funzionali:
e) servizio e direzionale;
b) industriale artigianale limitatamente alle sottocategorie funzionale n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n.7 (artigianato di servizio);
c) commerciale al dettaglio;
g) agricola ed altre attività ad essa connesse limitatamente alla sottocategoria funzionale 4 (agriturismo ecc..)

Per gli immobili esistenti sono consentiti i seguenti interventi:
Per le abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, 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.
Sono ammessi gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R.5/2010 e s.m.i..
Per le suddette abitazioni, è consentito altresì l'ampliamento della superficie fino al raggiungimento di una superficie edificata (SE) di mq 170 o in alternativa un ampliamento di volume fino a 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’edifico 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 la data di adozione delle presenti norme. È consentito, in parziale deroga, il contestuale frazionamento e ampliamento dell’immobile a condizione che non si incrementi il numero di unità immobiliari potenzialmente ammesse per il fabbricato antecedente l’ampliamento.
Possono essere consentiti frazionamenti degli immobili ad uso residenziale solo per l’ottenimento di unità abitative di superficie utile abitabile 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.
Per le unità abitative esistenti come definite all’art. 4, prive di superfici accessorie comunque autorizzate, esterne e non direttamente accessibili dall'abitazione è consentita la realizzazione delle stesse fino ad un massimo di 20 mq ciascuna o l’adeguamento dei manufatti esistenti fino al raggiungimento di tale limite massimo, a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni compatibili con l’utilizzo abitativo; non rientrano nel computo delle suddette superfici le volumetrie interrate con altezza utile (HU) non superiore a 2,40 mt.
Gli interventi sopracitati 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; le volumetrie accessorie dovranno essere collocate nelle immediate vicinanze di altri immobili esistenti e in continuità con gli stessi.
E’ consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all’art. 11, 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.

DISTANZE
Per le ricostruzioni, gli ampliamenti, sopraelevazioni e volumetrie accessorie le distanze sono regolate dal Codice Civile fatto salvo il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicata dal D.M. 1444/68 e a condizione che la disciplina della zona omogenea confinante consenta la stessa possibilità; in deroga e con il rispetto delle

distanze tra pareti finestrate è ammessa la possibilità di costruire sul confine di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, con esclusione degli interventi a confine con zone omogenee a destinazione d'uso pubblica; in deroga alle suddette distanze è ammessa la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti di fabbricati residenziali, con un'altezza in gronda superiore a ml. 1,10 e gli adeguamenti delle altezze ai minimi di legge realizzate in occasione dei cambi di destinazione d'uso, realizzati in asse con il muro sottostante; la sopraelevazione non potrà determinare avanzamento verso i volumi edificati preesistenti.

Nel caso in cui la zona 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.

IMMOBILI STORICI ORIGINARIAMENTE AD USO AGRICOLO
Per le unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate prevalentemente in muratura anteriormente al 1942, è consentita la ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale a condizione che la superficie edificata (SE), in un unico corpo di fabbrica, non sia inferiore a mq 60.
Contestualmente a tale intervento è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della superficie edificata (SE) di mq 130. Per gli immobili che alla data sopra citata avevano una volumetria superiore o uguale a mc 200 e una SE superiore a 60 mq, è consentito il cambio di destinazione e l'ampliamento ad uso residenziale fino a mq 170 di superficie edificata (SE).
Per immobili esistenti alla data di adozione delle presenti norme, posti in aderenza ad abitazioni esistenti, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla dimensione.

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, come definita all'art. 11, 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.
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 abitabile; 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 o volumi accessori; 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 alla data di adozione delle presenti norme avevano una superficie edificata (SE) non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica.

Qualora nel lotto di pertinenza siano presenti altre volumetrie, non autorizzate come pertinenze o volumi accessori, con SE inferiore ai suddetti limiti, sarà possibile accorparle all'immobile interessato dal cambio di destinazione suddetto; le aree liberate dalle volumetrie dovranno essere ripristinate alla condizione originaria dei luoghi, nel rispetto delle prescrizioni sull'uso dei materiali di cui al presente articolo.

Per le volumetrie poste in aderenza ad abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla loro dimensione.

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.

IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE A SERVIZIO

Per i fabbricati esistenti con destinazione di servizio e direzionale, industriale artigianale limitatamente alla sottocategoria funzionale 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza ecc…) e 7 (artigianato di servizio), commerciale al dettaglio, all'ingrosso e depositi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia come definita all'art. 11 paragrafo 4, oltre alla realizzazione delle addizioni funzionali di cui all'art. 11 paragrafo 8.1. delle presenti norme, comprensivi del mutamento della destinazione d'uso per le destinazioni consentite dal presente articolo. Il mutamento della destinazione d'uso se finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, è consentito purché ciascuna di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq.

IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzati al mantenimento dell'attività esistente.

Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva e artigianale la cui attività risulti dismessa da almeno tre anni, è consentito il mutamento della destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, purché ciascuna di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq, è ammesso anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione senza ampliamenti di volume e di superficie edificata (SE) , con le seguenti procedure:

- per il recupero di una superficie edificata (SE) inferiore a mq 600 è consentito l'intervento edilizio diretto, purché non comporti opere di ristrutturazione urbanistica;
- per il recupero di una superficie edificata (SE) superiore a mq 600 o in presenza di opere di ristrutturazione urbanistica, 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;
- qualora le suddette volumetrie ricadano in un complesso "a corte", la ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni, né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, per quanto riguarda le coperture, le forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali.
- qualora i suddetti fabbricati risultino inseriti nelle schiere di corte è consentita la demolizione e ricostruzione perché siano rispettati gli allineamenti dei prospetti e delle gronde, e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, per quanto riguarda le coperture, le forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi.

Tutti gli interventi di ricostruzione, dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non dovranno superare i tre piani fuori terra.
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.

Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente le ricostruzioni dovranno essere congruenti e riprodurre le tipologie edilizie prevalenti nella zona, se riferite a valori storico testimoniali dell'architettura tipologica della pianura lucchese.

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

PRESCRIZIONI E NORME TECNICHE SULL'USO DEI MATERIALI

Coperture

Gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche degli edifici esistenti; in particolare dovrà essere previsto il mantenimento delle coperture a falda inclinata.
Per il manto di copertura è prescritto l'uso di elementi in cotto nelle forme tradizionali e/o comunque congruenti con i caratteri degli edifici.
Nel caso del rifacimento del tetto o di sopraelevazione ed adeguamento l'inclinazione delle falde non può superare il 30 %, salvo sia preesistente.
I materiali di recente concezione non devono risultare visibili dall'esterno.
E' consentita la realizzazione di lucernari o abbaini limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aeroilluminazione dei locali e per l'accesso al tetto al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R.
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.
Nelle gronde a struttura lignea non è ammesso, per la realizzazione dello scempiato, l'uso di tavelle in laterizio forato ma esclusivamente del legno o di "mezzane" in cotto.

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.
Per tutte le tipologie di gronda non è ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione (isolamenti termo-isolanti, camere di ventilazione, guaine ecc…); per gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura interessanti oltre il 50% della superficie delle rispettive falde del tetto, eventuali nuove strutture da inserire nella gronda esterna, dovranno avere uno spessore massimo di cm. 10 oltre l'estradosso del travicello, delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti; le altre tipologie di gronda non potranno avere uno spessore superiore a 12 cm. comprensivo degli intonaci, misurato nella parte verticale a vista in corrispondenza del canale di gronda.
Al fine di consentire il suddetto intervento, dal computo dell'altezza dell'edificio HMax, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso.
Gli altri casi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di extra spessori finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata.
Gli impianti fotovoltaici dovranno essere integrati nella copertura in posizioni tali da non alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti e gli impianti solari termici dovranno essere aderenti nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi. Non è ammesso il posizionamento sulla copertura di serbatoi di accumulo e di altre attrezzature a vista connesse ai suddetti impianti.

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 ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti secondari fino al 1° piano e in aderenza per tutto lo sviluppo, 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 e balconi
Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzi e balconi.
E' ammessa la possibilità di inserire parapetti, congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, esclusivamente su coperture piane esistenti.

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 ml1,20 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 similare e di colorazione scura, dovranno essere piani. La superficie complessiva se maggiore di mq 25 non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio e non potrà interessare il fronte principale per gli immobili facenti parte della schiera di corte.

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, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. ; lungo i lati interni del lotto di pertinenza sono ammesse anche staccionate in legno, 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, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I.

Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante verso strada .

Le recinzioni che si estendono in zona agricola, come definita al Titolo V delle presenti norme, dovranno conformarsi alle prescrizioni della zona omogenea in cui ricadono.

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. e non potranno comportare aumento di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte.

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 inghiaiatura o con pavimentazioni seppur di moderna concezione ma con formati e colori che si integrino con l'ambiente e i materiali tradizionali.

E' vietata la realizzazione di pensiline fotovoltaiche ed altre strutture sopraelevate da terra finalizzate al sostegno di pannelli fotovoltaici e/o solari termici.

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, salvo per le strutture aperte al pubblico di cui alla L.R.T. 09 marzo 2006, n. 8, per le quali dovranno essere rispettati i parametri e le prescrizioni previste dal D.P.G.R. 5 marzo 2010, n. 23/R.

Dimensioni maggiori dei marciapiedi, sono consentite alle piscine di proprietà di nuclei familiari con soggetti disabili, di cui alla Legge 104/92, che necessitano di

spazi idonei per l'accesso e l'utilizzo della piscina, da giustificare con apposita documentazione medica.
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.
In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
per le aree residenziali di completamento
a) residenziale;
per gli edifici esistenti
a) residenziale;
inoltre e a condizione che siano compatibili con la residenza, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
e) servizio e direzionale;
b) industriale artigianale, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio);
c) commerciale al dettaglio;

Tali zone sono suddivise in:
- *Aree residenziali di saturazione.*
- *Aree residenziali di completamento*

Residenziali di saturazione
- Edifici di nuova costruzione autorizzati successivamente al 01.06.2004.
Per gli edifici di nuova costruzione autorizzati successivamente al 01.06.2004 originati da ex zone di completamento residenziali, sono consentiti, oltre al raggiungimento del volume massimo prevista per i fabbricati residenziali di completamento, i seguenti interventi:
- manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia entro i limiti suddetti; possono essere consentiti frazionamenti dell'immobile ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative non inferiore a 60 mq di superficie utile abitabile e a condizione che sia dimostrata la possibilità di reperire, nella resede di riferimento, 2 posti auto per alloggio.
- la realizzazione delle pertinenze come definite nel Regolamento Edilizio e fino alla concorrenza delle superfici accessorie indicate all'art. 11 punto 5 delle presenti norme.

Per il completamento dei fabbricati autorizzati e non ultimati, originati da Progetto Unitario decaduto, e per i quali si sia perfezionato l'inizio dei lavori, dovrà essere presentata una istanza di Progetto Unitario convenzionato per il completamento

dell'originario Progetto Unitario già autorizzato, sulla medesima perimetrazione dello stesso, ove sia prevista la realizzazione degli spazi ad uso pubblico.

- Edifici esistenti.
Per le abitazioni esistenti differenti da quelle di cui al precedente paragrafo come definite all'art. 4, 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 edificata (SE) di mq. 200 o in alternativa l'ampliamento fino a mc 90.
In alternativa agli ampliamenti sopra indicati potrà essere realizzata la sopraelevazione dell'abitazione fino al raggiungimento di una altezza dell'edificio HMax di ml 10,00.
E' consentito il tamponamento dei porticati dei fabbricati ad uso abitativo, esistenti alla data sopra citata.
Per le unità abitative esistenti che ne sono sprovviste è ammessa la realizzazione delle pertinenze fino alla concorrenza delle superfici accessorie indicate all'art. 11 punto 5 delle presenti norme e con le caratteristiche 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.

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 dell'edificio HMax di m.10,00. Il mutamento di destinazione d'uso per le destinazioni ammesse nel presente articolo è consentito per gli edifici esistenti con una superficie edificata (SE) 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 edificata (SE) ma soltanto con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti; contestualmente è ammessa la realizzazione delle pertinenze non volumetriche.

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.
Gli ampliamenti delle unità abitative non si possono effettuare su unità derivate da frazionamenti realizzati o autorizzati dopo la data di adozione delle presenti norme. È consentito, in parziale deroga, il contestuale frazionamento e ampliamento dell'immobile a condizione che non si incrementi il numero di unità immobiliari potenzialmente ammesse per il fabbricato antecedente l'ampliamento.
Possono comunque essere consentiti accorpamenti delle unità immobiliari.

Per gli edifici esistenti con le seguenti destinazioni d'uso appartenenti alle categorie

funzionali di cui all'art. 5:
b) industriale artigianale, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio);
c) commerciale al dettaglio;
d) turistico-ricettive.
e) servizio e direzionale;
f) commerciale all'ingrosso e depositi ;
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 con destinazione industriale e artigianale 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. 28 della disciplina del P.I.T, nonché per gli edifici con destinazione a servizio e direzionale, industriale artigianale limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza ecc…) e n. 7 (artigianato di servizio), commerciale al dettaglio, all'ingrosso e depositi è consentito il mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, con cambio di destinazione d'uso, è ammesso il recupero della superficie edificata (SE) 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 edificata (SE) inferiore a mq 600 è consentito l'intervento edilizio diretto ;
- per il recupero di una superficie edificata (SE) uguale o superiore a mq 600 e inferiore a mq 1000 intervento edilizio soggetto all'approvazione di un progetto unitario che preveda la realizzazione di una quota di standard urbanistici nella misura di mq 18 per mc 100 di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico ed 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 il recupero di una superficie edificata (SE) uguale o superiore a mq 1000 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 interventi sopraelencati è ammessa la contestuale realizzazione delle

pertinenze non volumetriche, nel caso di Piano Attuativo è ammessa la contestuale realizzazione delle pertinenze, come definite dalle vigenti norme.
Per gli edifici inseriti nel tessuto edificato che mantengono in essere l'attività produttiva, ad esclusione delle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio), 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 oltre alla realizzazione delle addizioni funzionali di cui all'art. 11 paragrafo 8.1.

Distanze:
- 5 ml dai confini o sul limite di proprietà tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti; nel caso in cui la zona 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.
- 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;
- ove possibile è preferibile l'utilizzo di pavimentazioni permeabili.

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 un volume massimo 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 e fino alla concorrenza delle superfici accessorie indicate all'art. 11 punto 5 delle presenti norme.
Tale potenzialità edificatoria massima è attribuita in misura proporzionale alla proprietà delle aree comprese nell'Ambito Normativo.
Gli interventi di nuova edificazione, nelle aree a prevalente destinazione residenziale, dovranno adottare tecniche di progettazione e costruzione che garantiscano il raggiungimento di un indice di sostenibilità non inferiore a 2 ai sensi delle Norme per l'edilizia sostenibile allegate al Regolamento Edilizio comunale.

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.

- IC: 30 %
- HMax 10,00 ml
- Distanza dai confini 5,00 ml; nel caso in cui la zona 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
- 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 consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alla categoria funzionale:
b) industriale artigianale.
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 edificata (SE), 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.

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, 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: maggiore uguale al 15%
B) per lotti di superficie edificabile superiore ad 1 ha: maggiore uguale al 10%

Superficie minima di permeabilità dei suoli:
A) per lotti di superficie edificabile minore di 1 ha: maggiore uguale al 25%
B) per lotti di superficie edificabile superiore ad 1 ha: maggiore uguale al 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.
A tutela della risorsa idrica
- l'attività che si insedia deve dimostrare la reale disponibilità idrica in rapporto agli effettivi consumi, tenendo conto della sostenibilità dell'approvvigionamento rispetto al contesto e alla possibilità di riciclo e recupero della risorsa, come specificato all'art. 53.2.1
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 come definiti all'art 4, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, di ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva con i limiti di cui al comma successivo, per l'accorpamento all'edificio principale, o in soluzione autonoma, di adeguamento dell'altezza e della superficie, oltre alla realizzazione di pertinenze e volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio entro il limite di superficie coperta previsto dalla presente norma.
Gli adeguamenti della superficie edificata (SE), 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 alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti parametri:
- IC 60%
- HMax 10 ml (con esclusione dei volumi tecnici, in questo caso l'altezza dell'edificio sarà di ml 13)
Per particolari esigenze di lavorazione e di immagazzinamento del prodotto, da motivare attraverso adeguata documentazione del ciclo produttivo, potranno essere consentite altezze superiori, fino ad un massimo di 15,00 ml
- Distanza dai confini 5,00 ml.; nel caso in cui la zona 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.
- Per i volumi tecnici e pertinenziali distanza dai confini 5,00 ml oppure sul limite di proprietà tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, fatta eccezione per le zone a destinazione d'uso pubblica.
- 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

Nuove unità immobiliari potranno essere realizzate, su unità ampliate successivamente alla data di adozione delle presenti norme, purché siano trascorsi almeno tre anni dalla data di agibilità.

Nell'ambito della superficie edificata (SE) esistente, è ammesso il cambio della destinazione d'uso nelle seguenti categorie funzionali, di cui all'art. 5 della presente normativa:
e) servizio e direzionale con esclusione della sottocategoria funzionale 1;
c) commerciale al dettaglio;
f) commerciale all'ingrosso e depositi.
previa dotazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 per superfici complessive superiori a mq 400.

Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva (ad eccezione della demolizione con fedele ricostruzione) all'interno del lotto di pertinenza di una superficie edificata (SE) superiore a mq 1.000 e quelli di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che deve contenere la verifica di assoggettabilità a VAS 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. All'interno dei piani attuativi è possibile derogare alle distanze previste dal D.M. n.1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, oltre alla minima dotazione degli standard.

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 come definiti all'art 4, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, di ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva con i limiti di cui al comma successivo, per l'accorpamento all'edificio principale, o in soluzione autonoma, di adeguamento dell'altezza e della superficie, oltre alla realizzazione di pertinenze e volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio entro il limite di superficie coperta previsto dalla presente norma.
Gli ampliamenti della superficie edificata (SE), finalizzati esclusivamente al mantenimento dell'attività esistente e purché non si costituiscano nuove unità immobiliari, potranno essere assentiti nel rispetto dei seguenti parametri:
- IC 60%
- HMax ml 10 (con esclusione dei volumi tecnici, in questo caso l'altezza dell'edificio sarà di ml 13)

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

- Distanza dai confini 5,00 ml; nel caso in cui la zona 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.
- Per i volumi tecnici e pertinenziali distanza dai confini 5,00 ml oppure sul limite di proprietà tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, fatta eccezione per le zone a destinazione d'uso pubblica;
- 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.

Nuove unità immobiliari potranno essere realizzate, su unità ampliate successivamente alla data di adozione delle presenti norme, purché siano trascorsi almeno tre anni dalla successiva data di agibilità.

Nell'ambito della superficie edificata (SE) esistente, è ammesso il cambio della destinazione d'uso nelle seguenti categorie funzionali, di cui all'art. 5 della presente normativa:
e) servizio e direzionale con esclusione della sottocategoria funzionale 1;
c) commerciale al dettaglio;
f) commerciale all'ingrosso e depositi.
previa dotazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 per superfici complessive superiori a mq 400.

Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva (ad eccezione della demolizione con fedele ricostruzione) all'interno del lotto di pertinenza di una superficie edificata (SE) superiore a mq 1.000 e quelli di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che deve contenere la verifica di assoggettabilità a VAS 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. All'interno dei piani attuativi è possibile derogare alle distanze previste dal D.M. n.1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, oltre alla minima dotazione degli standard.

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:
- IC 50%
- H max 10 ml (con esclusione dei volumi tecnici, in questo caso l'altezza max. sarà di ml 13)

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

- Distanza dai confini 5,00 ml; nel caso in cui la zona 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.
- Distanza dai fabbricati 10,00 ml
- Distanza dalle strade pubbliche 10,00 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 di sostenibilità ambientale contenente 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 abitabile o agibile 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.

Tra le aree produttive in particolare vi sono anche:
- 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 edificata (SE), 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 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*
- *Aree di sosta camper (*)*

Servizio di 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 con riferimento alle seguenti categorie funzionali e con le limitazioni alle grandi e medie strutture commerciali di cui al successivo art. 23:
e) servizio e direzionale
b) industriale artigianale, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio);
c) commerciale al dettaglio (art. 99 c.1 lettera c);
f) commerciale all'ingrosso e depositi (art. 99 c.1 lettera f).
Negli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento del patrimonio edilizio esistente di cui ai successivi paragrafi, le soluzioni progettuali dovranno tendere a compattare il tessuto insediativo evitando il potenziamento dell'edificato diffuso.

Edifici esistenti a destinazione servizio
Per gli edifici esistenti come definiti all'art. 4 aventi le destinazioni ammesse dal presente articolo ed elencate al precedente paragrafo**,** sono consentiti, con

intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, realizzazione di pertinenze e volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio fino alla concorrenza della superficie accessoria prevista dall'art. 11 punto 5 delle presenti norme, oltre all'ampliamento della superficie edificata (SE). Quest'ultimo intervento deve essere esclusivamente finalizzato al mantenimento dell'attività di servizio esistente e non ammette il frazionamento immobiliare. Nuove unità immobiliari potranno essere realizzate, su unità ampliate successivamente alla data di adozione delle presenti norme, purché siano trascorsi almeno tre anni dalla successiva data di agibilità.
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 di servizio esistenti sono ammessi ampliamenti degli edifici, anche mediante sopraelevazione fino all'altezza dell'edificio HMax consentita; l'ampliamento della superficie edificata (SE) è consentito nella seguente misura:

- per la superficie inferiore a 200 mq. ampliamento massimo di ulteriori 200 mq;
- 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%.

Per le attività di servizio di cui all'art.5 delle presenti norme, gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, le pertinenze potranno essere assentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- IC 60%
- H max ml 10,00
- Distanza dai confini 5,00 ml; nel caso in cui la zona 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;
- Per i volumi tecnici e pertinenziali distanza dai confini 5,00 ml oppure sul limite di proprietà tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, fatta eccezione per le zone a destinazione d'uso pubblica;
- 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 verifica di assoggettabilità a VAS;
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.

Edifici esistenti a destinazione produttiva

Per gli edifici esistenti come definiti all'art. 4 sono consentiti, con intervento edilizio diretto e senza incremento del numero di unità immobiliari per destinazioni diverse da quelle consentite nel presente articolo opere di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, realizzazione di pertinenze e volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio fino alla concorrenza della superficie accessoria prevista dall'art. 11 punto 5 delle presenti norme.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero della superficie edificabile (SE) preesistente purché nel limite massimo derivante dall'applicazione sull'area oggetto di intervento di un indice di copertura pari al 60%, con altezza dell'edificio di ml 10,00, distanza dai confini non inferiore a ml 5,00, distanza dalle strade pubbliche non inferiore a 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.

E' ammesso il frazionamento delle unità immobiliari per le destinazioni ammesse nel presente articolo

- In tali zone è altresì ammesso il mantenimento e l'adeguamento dell'immobile agli standard minimi richiesti dalla normativa vigente per la funzione in atto delle attività produttive esistenti, non incompatibili con il contesto territoriale e delle attività turistico-ricettiva di cui art. 5.

Nuove attività industriali e artigianali, potranno essere consentite negli edifici esistenti già con la stessa destinazione d'uso, a condizione che non venga aumentato il numero di unità immobiliari e che sia documentata la compatibilità con il contesto urbano esistente, attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale, nella quale si dimostri:

- che non vengano previste emissioni in atmosfera da attività ed impianti che non siano elencati nella parte I dell'Allegato IV alla parte V del D.Lgs. n. 152/2006
- che i valori limite di immissione dei rumori nell'ambiente, generati dalla nuova attività, siano contenuti nei limiti del piano della classificazione acustica comunale, per la relativa zona di appartenenza senza opere di mitigazione acustica poste all'esterno dell'edificio; a tal fine è fatto obbligo di presentare la documentazione previsionale di impatto acustico ai sensi della legge 26 ottobre 1995, n. 447;
- che sia previsto e preventivamente autorizzato ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente;
- che si dimostri la sostenibilità del traffico veicolare indotto dalla nuova attività sulla viabilità esistente, sia in termini quantitativi che per dimensione dei mezzi di trasporto delle merci prodotte e delle materie prime.

- che si verifichi la reale disponibilità idrica in funzione delle attività insediate e le possibili fonti di approvvigionamento come specificato all'art. 53.2.1: si dovrà privilegiare, ove tecnicamente possibile, l'allaccio alla rete acquedottistica per usi idropotabili

Interventi a fini residenziali

Per gli edifici esistenti con destinazione produttiva e artigianale, 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. 28 della disciplina del P.I.T., nonché per gli edifici esistenti con destinazione a servizio e direzionale, industriale artigianale limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza ecc…) e n. 7 (artigianato di servizio), commerciale al dettaglio, all'ingrosso e depositi 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 con cambio di destinazione d'uso a residenziale, è ammesso il recupero della superficie edificata (SE) 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 edificata (SE) inferiore a mq 600 è consentito l'intervento edilizio diretto;
- per il recupero di una superficie edificata (SE) uguale o superiore a mq 600 e inferiore a mq 1000 intervento edilizio soggetto all'approvazione di un progetto unitario che preveda la realizzazione di una quota di standard urbanistici nella misura di mq 18 per mc 100 di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico ed 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 il recupero di una superficie edificata (SE) uguale o superiore a mq 1000 o in presenza di opere di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con verifica di assoggettabilità a VAS e 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.

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, la distanza dai confini non inferiore a ml 5,00, la distanza dalle strade pubbliche non inferiore a 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.

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".*

Servizio di 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. In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali, in funzione di un corretto inserimento nel contesto insediativo, con particolare attenzione all'impatto acustico ed ai flussi di traffico veicolare:
e) servizio e direzionale;
b) industriale artigianale, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio);
c) commerciale al dettaglio;
f) commerciale all'ingrosso e depositi ;
d) turistico-ricettive.

Le destinazioni turistico-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:

- IC 30%
- H max 10,00 ml
- Distanza dai confini 5,00 ml; nel caso in cui la zona 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;
- 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 edificata (SE) superiore a mq 3.000 sono sottoposti a Piano Attuativo, se inferiore a Progetto Unitario. Il Piano Attuativo deve contenere la verifica di assoggettabilità a VAS con le modalità stabilite all'art. 58 delle presenti norme, mentre il Progetto Unitario deve essere accompagnato da una verifica di sostenibilità ambientale 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.

Servizio di Completamento per area di sosta camper (*)
Sono le aree libere nel tessuto edificato in toto o in parte dotate di opere di urbanizzazione e destinate esclusivamente alla realizzazione di un'area per sosta camper (Art. 31 Legge Regionale 23 marzo 2000 n. 42).
In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
d) turistico-ricettive, limitatamente alla sottocategoria 2.

La realizzazione dell'area di sosta per camper è ammessa solo previa verifica da parte degli uffici comunali del rispetto dei limiti massimi prescritti dall'articolo 102 del Piano Strutturale.

Le aree di sosta devono prevedere le quantità di attrezzature e di servizi previsti alla Sezione II del Regolamento regionale 24 settembre 2013, n. 52/R, e relativo allegato G, nonché gli altri requisiti tecnico edilizi, igienico sanitari e di sicurezza previsti dalle norme vigenti in materia (oltre agli spazi pubblici che concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici).
I fabbricatI a servizio dell'attività di sosta camper dovranno rispettare i seguenti limiti:
- SE massima complessiva = 180 mq
- H massima = 3 ml

Gli interventi di realizzazione delle aree di sosta individuate nelle tavole di R.U. da apposita simbologia (*), sono sottoposti a Progetto Unitario che preveda:
- la verifica di sostenibilità ambientale attraverso la descrizione dello stato dell'area 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 le eventuali opere di mitigazione degli effetti ambientali connessi con l'esercizio dell'attività. Considerato il tipo di funzione, particolare cura dovrà essere data allo studio della mobilità.
- l'estensione delle opere di urbanizzazione, rete dei sottoservizi tecnologici, di cui l'area è eventualmente sprovvista;
- sia garantita una superficie drenante minima 25% dell'area.
- idonee misure per tutelare il valore estetico-percettivo del paesaggio agrario e il mantenimento della sua relazione con il sistema insediativo.

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

Art. 23 Esercizi commerciali ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande

1. Gli esercizi di commercio al dettaglio si differenziano in base alla dimensione della superficie di vendita e sono definiti dalla L.R.n.28/2005 e s.m.i. quali:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita non superiore a 300 metri quadrati;
- medie Strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato e non superiore a 1.500 metri quadrati;
- grandi Strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e fino al limite stabilito dal piano di indirizzo territoriale (PIT) di cui all'articolo 48 della L.R.T. 1/2005.

La superficie di vendita è intesa quale area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibile alla clientela. Non costituisce superficie di vendita , anche se accessibile alla clientela l'area scoperta , purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensione non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.
L'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio è assoggettato al regime abilitativo previsto per l'esercizio del commercio al dettaglio. Per questi esercizi la superficie di vendita viene determinata dalla somma delle superfici destinate alla vendita al dettaglio e di quelle destinate alla vendita all'ingrosso salvo per gli esercizi specializzati nella vendita di alcuni prodotti specificati nell' art. 21 della L.R. 7 febbraio 2005, n. 28 (materiale elettrico, colori, ferramenta , materiale edile e altri) ai quali si applicano le modalità di calcolo definite dallo stesso articolo.
La superficie di vendita è calcolata in maniera differente anche per alcuni esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (legnami , combustibili e altri) per i quali si applicano le modalità di calcolo definite dall'Art. 21 bis della L.R. 7 febbraio 2005, n. 28,

2. Per centro commerciale si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio in esso presenti.

3. Il titolo abilitativo edilizio inerente l'immobile di una media e di una grande strutture di vendita, compresi il centro commerciale è rilasciato contestualmente all'autorizzazione per l'attività commerciale di apertura. trasferimento di sede e ampliamento dell'attività.

4. gli esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita non superiore a 300 metri quadrati, 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 del comma 2 dell'art. 27 del DPGR 1 aprile 2009 n.15/R solo 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 a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura dei negozi a una distanza non superiore a metri 100 dal fabbricato stesso.

I suddetti requisiti a) e b) non si applicano alle unità immobiliari esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio mentre si applicano ai cambi di destinazione d'uso con o senza opere.

Per gli esercizi di vicinato, data la particolare conformazione del territorio comunale e ai fini di una riduzione o annullamento delle superfici destinate a sosta di relazione, come previsto dall'Art. 28 del D.P.G.R. 15/R/2009 , le seguenti zone possono considerarsi a prevalente carattere pedonale dell'utenza:

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

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

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

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

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

5. Le Medie Strutture di vendita sono gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato e non superiore a 1.500 metri quadrati 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) i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di 1.5 per ogni mq si 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.

6. Le Grandi Strutture di vendita sono gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e fino al limite stabilito dal piano di indirizzo territoriale (PIT) di cui all'articolo art. 88 della L.R.T. 65/14. Necessitano di parcheggi così come disposto dall'art.30 del Regolamento d'attuazione del Codice del commercio DPGR 1 aprile 2009 n.15/R con la precisazione che per quanto concerne l'alberatura valgono i requisiti previsti dal presente articolo per le medie strutture.
Gli interventi inerenti l'arredo urbano compresi le pavimentazioni esterne e le specie arboree dovranno essere definiti in forma unitaria.
Visto il disposto legislativo di cui alla L.R.n. 28/2005 e s.m.i. per il quale le grandi strutture di vendita possono essere insediate solo in aree o in edifici che abbiano una specifica destinazione d'uso per le grandi strutture di vendita; vista l'indagine sul tessuto insediativo di cui alla Tav. F del Quadro conoscitivo; richiamato l'art. 90 del vigente Piano Strutturale; dato atto che le risultanze dello "Studio delle prestazioni dei nodi viari ad alta intensità di traffico" del 2006 evidenziano che le prestazioni di esercizio delle principali arterie di traffico del territorio comunale risultano critiche rispetto agli standard di normativa, allo stato attuale non sono ammissibili le grandi strutture di vendita sul territorio comunale.

7. I raccordi viari tra medie e grandi strutture di vendita e viabilità pubblica devono rispettare le disposizioni di cui all'art 26 del Regolamento d'attuazione del Codice del commercio, DPGR 1 aprile 2009 n.15/R.

8. Per somministrazione di alimenti e bevande si intende la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico, intesa come adiacente o pertinente al locale, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità dell'esercizio.
La superficie di somministrazione è quella appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione e in essa rientra l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi;
Gli esercizi di somministrazione devono avere i seguenti requisiti di parcheggio:

- per i locali con i requisiti igienico-sanitari per l'attività di bar l'area a parcheggio deve avere una superficie pari al 200/% di quella adibita alla somministrazione,
- per i locali con i requisiti igienico-sanitari per l'attività di ristorante l'area a parcheggio deve avere una superficie pari al 300% di quella adibita alla somministrazione.

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.
Le aree a parcheggio devono essere realizzate su aree private , aventi il titolo abilitativo edilizio, e possono essere reperite all'interno dell'edificio o nelle aree ed edifici limitrofi purché se ne garantisca la disponibilità per l'uso riservato dell'esercizio nelle ore di aperture degli esercizi a una distanza con superiore a 100 metri lineari dal fabbricato stesso.
Per gli esercizi ubicati nelle zone A, come definiti dal DM n. 1444/1968, e per i centri abitati delle zone collinari nord e sud come delimitate dal presente regolamento urbanistico, le aree destinate a parcheggio su aree private possono essere del ridotte nella misura 50%, fatto salva la possibilità di reperire il parcheggio su aree pubbliche situate a distanza non inferiore a 100mt.
Non sono calcolati ai fini della determinazione degli spazi di parcheggi gli ampliamenti delle superficie di somministrazione delle attività esistenti fino ad un massimo di 20mq dei locali disponibili.

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 9 dell'art. 95 della L.R. 65/14.

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;

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, e non sono soggetti alla verifica di assoggettabilità a VAS.
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.108 della L.R.T. 65/14.
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: mono e bifamiliari,-in linea o a schiera
- Altezza dell'edificio HMax: ml 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: mono e bifamiliari, in linea o a schiera
- Altezza dell'edificio HMax: ml 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 dell'edificio HMax: ml 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 dell'edificio HMax: ml 10,00

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: mono e bifamiliari, in linea o a schiera
- Altezza dell'edificio HMax: ml 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 dell'edificio HMax: ml 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 dell'edificio HMax: ml 10,00

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, o privata ed assimilate alle zone D del D.M.1444/68.
In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alla categoria funzionale:
b) industriale artigianale e di servizio alle attività produttive, attrezzature pubbliche e impianti tecnologici.
Nel caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, 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.

Il modello di riferimento per perseguire la sostenibilità ambientale del sistema produttivo (inteso come insediamenti e attività industriali sia esistenti, anche se dimesse, che di nuova previsione) deve essere quello delle APEA – Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, individuate dal D. Lgs 112/98 e disciplinato dalla L.R. 87/98. Le scelte devono essere ispirate al principio dell'ecoefficienza, ossia puntare alla presenza di requisiti minimi (tecnici organizzativi, gestionali) tali da minimizzare le pressioni sull'ambiente sia sui siti direttamente interessati dalla presenza di aree industriali, sia in un contesto più ampio.

Per gli interventi si applicano i seguenti parametri:
- IC: 50%
- H max 10 ml

Per particolari esigenze di lavorazione, e di immagazzinamento del prodotto, da motivare attraverso adeguata documentazione del ciclo produttivo, potranno essere consentite altezze superiori fino ad un massimo di 15,00 ml
- Distanza dai confini 5,00 ml; nel caso in cui la zona 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;
- Distanza dai fabbricati 10,00 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 verifica di assoggettabilità a VAS con le modalità stabilite all'art. 58.

Rilocalizzazioni
All'interno dell'ambito oggetto di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, 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

Sono quelle aree per le attività produttive, di cui alle sottocategorie funzionali n. 3, 4 e 5 dell'attività b) industriale e artigianale ai sensi dell'art. 5 delle presenti norme, 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 dell'edificio HMax 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. I procedimenti autorizzativi relativi

alle attività estrattive devono risultare coerenti al Piano per le attività estrattive dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, e al Piano per le attività estrattive dell'Autorità di Bacino del fiume Serchio.
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.
In materia di valutazione degli aspetti ambientali, si rimanda alle disposizioni normative della L.R. 10/2010 e s.m.i. in materia di VIA e quelle della L.R. 30/2015 e s.m.i. in materia di studio di incidenza.

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, a percorsi pedonali e ciclabili 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 e nuclei 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. 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.

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 istallati 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 e alla valutazione del traffico generato. Detti parcheggi dovranno essere corredati di adeguati marciapiedi, di idonee alberature con specie arbustive autoctone.
Potranno essere consentite strutture edilizie connesse e di servizio alle attività svolte nella misura massima dei seguenti indici:
- If = 0,5 mc/mq
- IC = 10%
- H max = 7 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 che non costituiscano volume totale.

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.

Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dal perimetro del centro abitato e ricadenti in area vincolata ai sensi del Codice del Paesaggio art. 142. c.1, lett. c (fiumi), non devono comportare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e devono essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili limitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura a quelle strettamente funzionali per la fruibilità dell'opera.
Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dal perimetro del centro abitato e ricadenti in area vincolata ai sensi del Codice del Paesaggio art. 142. c.1, lett. g (boschi) devono garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
Nei centri e nuclei storici e nel loro intorno territoriale o ambito di pertinenza paesaggistica, ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs.42/2004, le nuove aree di sosta e parcheggio dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico e le emergenze, dovranno garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili e, per quanto possibile, delle alberature esistenti.
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. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre eseguibili senza convenzionamento.
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.

Servizi tecnologici area ex discarica chiusa (*)
Al fine di salvaguardare le aree già utilizzate come discarica di materiali inerti, il R.U. individua negli elaborati cartografici aree contrassegnate da un asterisco, all'interno delle quali si applica la disciplina normativa vigente in materia (D.Lgs. n. 152 del 3/04/2006 e ss.mm.ii. e normative proprie degli impianti di discarica) riferita alle attività post chiusura. Tali aree non generano alcuna possibilità edificatoria né di infrastrutturazione; sono ammessi gli interventi connessi alla corretta gestione ambientale del sito di discarica per garantire la tutela ambientale dell'area.

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. 135 della L.R. n. 65/2014.
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 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. 95 comma 6 L.R. 65/2014.

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, mobilità debole, 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. (tavola C del Quadro conoscitivo) 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.
In riferimento alla rete sentieristica individuata in cartografia (Tav. G2 di Quadro Conoscitivo), al fine di garantire la fruibilità del territorio, tale rete viaria si intende classificata ad uso pubblico per interesse storico paesaggistico, seppure in regime di proprietà privata; di conseguenza non sono ammessi né interruzioni, né ostacoli di ogni tipo alla fruizione di questo tipo di tracciati.
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 al 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 Programma Comunale per l'installazione di Stazioni Radio Base ai sensi della L.R. 49/2011.
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 (Aree Naturali Protette di Interesse Locale ai sensi della L. 394/91 e della L. R. 49/98).
Le nuove linee elettriche da realizzare nelle zone agricole per gli allacciamenti alle nuove utenze, dovranno prevedere l'interramento dei conduttori nelle sedi stradali di

uso pubblico esistenti, quando la linea elettrica da interrare non superi del 50% la misura del collegamento aereo, previsto tra il punto di distacco dell'elettrodotto esistente e l'utenza da allacciare.
Le nuove reti aeree, diverse dagli allacciamenti, non potranno investire le "aree di valore paesaggistico" di cui all'art. 44 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 trasposto di energia elettrica, alla telecomunicazione e per gli impianti relativi alla telefonia mobile, il progetto deve essere accompagnato da una attenta valutazione degli effetti, 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'istallazione di ripetitori, di cabine, di tralicci e/o per la realizzazione di linee aeree ricadenti all'interno delle aree di cui all'art. 151 della L.R.T. 65/14 sono sottoposti alle procedure autorizzative previste dall'art. 152 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.
Per gli elettrodotti aerei di media e alta tensione e interferenti con aree ZSC presenti sul territorio comunale, in accordo con l'ente gestore, ove possibile, sono da attuare tutti gli interventi per la messa in sicurezza rispetto al rischio di elettrocuzione e impatto sull'avifauna, per quelle specie e gruppi protetti e a maggior rischio, così come individuate dalle Linee Guida per la mitigazione dell'impatto delle linee elettriche sull'Avifauna dell'Istituto Nazionale per la fauna selvatica (Maggio 2008).

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 dell'edificio 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.

Per gli impianti esterni alla zonizzazione delle aree per la distribuzione carburanti, potranno essere realizzate strutture di servizio fino ad un massimo di 200 mq di superficie coperta, elevati ad un unico piano fuori terra e con un unico corpo di fabbrica. Nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite dal presente articolo, per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e, limitatamente alle zone soggette a vincolo paesaggistico, sostituzione edilizia.

Nei nuovi interventi e in occasione di ristrutturazioni complessive dell'impianto è prescritta la realizzazione di uno spazio di uso pubblico attrezzato con strutture a servizio della viabilità (tavolini, panchine, servizi igienici, docce ecc:), nella misura del 10% della superficie destinata al nuovo impianto.

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 dell'edificio 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 e l'inquinamento acustico, 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 dei sistemi vegetazionali autoctoni e tipici dei luoghi;
- il mantenimento e il ripristino e la gestione delle aree boschive;
- il mantenimento e la gestione delle formazioni riparie dei corsi d'acqua;
- la conservazione e la gestione di elementi di particolare interesse ambientale come formazioni vegetazionali lineari naturali, arboree e arbustive, filari frangivento, alberature segnaletiche e stradali significative, alberature isolate o a gruppi o esemplari arborei di interesse monumentale o storico-ambientale;
- il mantenimento e il ripristino di percorsi all'interno dei boschi;
- il divieto di inserimento di specie alloctone e infestanti.

Ogni intervento di ripristino ambientale 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 predisposizione 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.

In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alla seguente categorie funzionale:
g) agricola ed altre attività ad essa connesse ed in particolare
- attività escursionistiche, ricreative, agriturismo, turismo rurale, 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 idrogelogica 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, assetto 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.T. 65/2014, dal regolamento di attuazione relativo al Titolo IV, capo III della L.R.T. 1/05, nonché dalle presenti norme;
- le attività di gestione e conservazione dei nuclei di vegetazione spontanea autoctona e delle specie arboree tipiche della zona;
- la valorizzazione, anche a fini turistici, ricreativi 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 e dovranno essere realizzate nel rispetto delle disposizioni dell'Art. 54;
- 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 ambientale 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 e gestiti 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, ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, oltre alle destinazioni d'uso riferite alla categoria funzionale agricola ed altre attività ad essa connesse, 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;
nuove attività industriali e artigianali, potranno essere consentite negli edifici esistenti già con la stessa destinazione d'uso, a condizione che non venga aumentato il numero di unità immobiliari e che sia documentata la compatibilità con il contesto urbano esistente, attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale, nella quale si dimostri:
- che non vengano previste emissioni in atmosfera da attività ed impianti che non siano elencati nella parte I dell'Allegato IV alla parte V del D.Lgs. n. 152/2006
- che i valori limite di immissione dei rumori nell'ambiente, generati dalla nuova attività, siano contenuti nei limiti del piano della classificazione acustica comunale, per la relativa zona di appartenenza senza opere di mitigazione acustica all'esterno dell'edificio;
- che sia previsto e preventivamente autorizzato ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente;
- che si dimostri la sostenibilità del traffico veicolare indotto dalla nuova attività sulla viabilità esistente, sia in termini quantitativi che per dimensione dei mezzi di trasporto delle merci prodotte e delle materie prime.
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. 74 della L.R.T. 65/14 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 d'uso ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, riferite alle seguenti categorie funzionali;
- g) agricola ed altre attività ad essa connesse;
- a) residenziale;
- c) commerciale al dettaglio, limitatamente alla sottocategoria funzionale 3 (pubblici esercizi ecc..);
- e) servizio e direzionale limitatamente alla sottocategoria funzionale 1 di uso pubblico;

AREE PROTETTE
Sono quelle aree di alto valore naturalistico-ambientale istituite ai sensi della L.394/91 e della legge Galasso n° 49/95, nelle quali sono consentiti solo gli interventi volti alla conservazione del suolo, sottosuolo, della rete idrografica e della qualità delle acque, acque, fauna, flora, oltre agli interventi di recupero e di restauro. Possono altresì essere consentite attività di osservazione, di studio e di valorizzazione. Per l'ANPIL del Bottaccio, fino all'approvazione degli atti che concludono i provvedimenti di verifica ai fini dell'inclusione nel sistema regionale delle aree protette in una delle tipologie previste dalla nuova legge L.R. 30/2015 (che ha abrogato la L.R. 49/95) vale la presente disciplina.

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.T. 65/14 e dal relativo regolamento di attuazione, nonché dalle presenti norme.
Negli edifici esistenti è ammesso, ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, oltre alle destinazioni d'uso riferite alla seguente categoria funzionale agricola ed altre attività ad essa connesse, 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;

nuove attività industriali e artigianali, potranno essere consentite negli edifici esistenti già con la stessa destinazione d'uso, a condizione che non venga aumentato il numero di unità immobiliari e che sia documentata la compatibilità con il contesto urbano esistente, attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale, nella quale si dimostri:

- che non vengano previste emissioni in atmosfera, da attività ed impianti che non siano elencati nella parte I dell'Allegato IV alla parte V del D.Lgs. n. 152/2006
- che i valori limite di immissione dei rumori nell'ambiente, generati dalla nuova attività, siano contenuti nei limiti del piano della classificazione acustica comunale, per la relativa zona di appartenenza senza opere di mitigazione acustica all'esterno dell'edificio;
- che sia previsto e preventivamente autorizzato ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente;
- che si dimostri la sostenibilità del traffico veicolare indotto dalla nuova attività sulla viabilità esistente, sia in termini quantitativi che per dimensione dei mezzi di trasporto delle merci prodotte e delle materie prime.

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

Nell'area pertinenziale degli edifici esistenti, ricadente in area agricola periurbana, sono ammesse opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni entro il limite

del 25% dell'area e non oltre ml 50 dall'immobile principale; le rimanenti aree dovranno prevedere sistemazioni a verde.

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.

Negli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, oltre alle attività agricola ed altre attività ad essa connesse, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
e) servizio e direzionale;
b) industriale e artigianale, limitatamente alla sottocategoria funzionale n.7 (artigianato di servizio);
c) commerciale al dettaglio;
senza incremento della S.U.L, a condizione che a confine con il fabbricato o con l'area di pertinenza, sia presente la viabilità pubblica con esclusione delle vie vicinali comunque denominate; per le nuove attività commerciali, ai fini del mutamento della destinazione d'uso, deve essere già esistente nelle aree di pertinenza un idoneo spazio di parcheggio ai sensi dell'art. 23 del R.U.
Negli edifici esistenti è inoltre ammesso 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; nuove attività industriali e artigianali, potranno essere consentite negli edifici esistenti già con la stessa destinazione d'uso, a condizione che non venga aumentato il numero di unità immobiliari e che sia documentata la compatibilità con il contesto urbano esistente, attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale, nella quale si dimostri:
- che non vengano previste emissioni in atmosfera, da attività ed impianti che non siano elencati nella parte I dell'Allegato IV alla parte V del D.Lgs. n. 152/2006
- che i valori limite di immissione dei rumori nell'ambiente, generati dalla nuova attività, siano contenuti nei limiti del piano della classificazione acustica comunale, per la relativa zona di appartenenza senza opere di mitigazione acustica all'esterno dell'edificio;
- che sia previsto e preventivamente autorizzato ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente;
- che si dimostri la sostenibilità del traffico veicolare indotto dalla nuova attività sulla viabilità esistente, sia in termini quantitativi che per dimensione dei mezzi di trasporti delle merci prodotte e delle materie prime;
- che si verifichi la reale disponibilità idrica in funzione delle attività insediate e le possibili fonti di approvvigionamento come specificato all'art. 53.2.1: si dovrà privilegiare, ove tecnicamente possibile, l'allaccio alla rete acquedottistica per usi idropotabili.

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

La presente disciplina si articola nelle seguenti sezioni:

1. NORME A CARATTERE GENERALE
- distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade
- interventi di demolizione e ricostruzione
- ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti

2. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:
- agriturismo
- interventi sul patrimonio edilizio con destinazione agricoli
- interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola
- interventi sul patrimonio edilizio con destinazione non agricola
  1. edifici a destinazione residenziale
  2. edifici e volumetrie con destinazione non residenziale
  3. mutamento della destinazione d'uso di edifici produttivi e di servizio ed interventi ammessi
- opere pertinenziali
- prescrizioni sulle modalità tecniche da adottare negli interventi sul patrimonio edilizio storico

3. COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI
- Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale
  1. nuove abitazioni
  2. nuovi annessi agricoli
- annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime
- annessi per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole
- serre e manufatti precari
- annessi per il ricovero degli animali
  1. ricoveri per equini e bovini
  2. ricoveri per cani ad uso familiare, per la caccia e per piccoli allevamenti
  3. modeste strutture per allevamenti avicoli e cunicoli a carattere familiare

In tali zone si applicano le norme previste dal Titolo IV Capo III "Disposizioni sul Territorio rurale" della Legge 10/11/2014 n.65 con le seguenti specifiche.

1. NORME A CARATTERE GENERALE

Distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade

Per le nuove costruzioni e ricostruzioni con spostamento, la distanza dai fabbricati non dovrà essere inferiore a ml 10.00, e la distanza dai confini non inferiore a ml 5.00.

E' ammessa la costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti o sul limite di proprietà tra zone con la stessa disciplina urbanistica, secondo le norme del Codice Civile.

Per ampliamenti, sopraelevazioni e pertinenze le distanze sono regolate dal Codice Civile, salvo che il terreno confinante non sia disciplinato da norme sulle distanze più restrittive, che in questo caso, dovranno essere rispettate anche per l'intervento in previsione.
In deroga a quanto sopra è ammessa la possibilità di costruire sul confine di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, con esclusione degli interventi a confine con zone omogenee a destinazione d'uso pubblica.
Nel caso in cui la zona 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.
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 come individuati dal Codice della Strada, 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, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, quando non diversamente disposto dalle norme del presente articolo, dovranno avvenire secondo la definizione della *"demolizione e ricostruzione in sito",* descritta all'art. 11 punto 4b lettera c), per 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.
La demolizione e ricostruzione 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.

Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti

Il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, è consentito secondo i criteri descritti all'art. 11 delle presenti norme, ad eccezione degli interventi descritti alla lettera e3), che sono consentiti qualora l'immobile originario ricada in almeno una delle seguenti condizioni:

- in aderenza a fabbricati esistenti;
- in presenza di abitazioni esistenti poste a distanza inferiore a 20 mt.
- all'interno delle "aree agricole periurbane"
- all'interno degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale e di nuova classificazione individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U.;
- all'interno del territorio rurale, ad eccezione delle aree boschive e ripariali, in presenza di un fabbricato esistente posto nella stessa area di pertinenza e della medesima proprietà;

E' ammesso il recupero delle volumetrie di cui sopra anche in addizione volumetrica al fabbricato principale esistente all'interno dell'area di pertinenza della medesima proprietà.

2. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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.

Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione agricola

In tutte le zone in cui è suddiviso il territorio rurale, in assenza del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014 sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempre che non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, i seguenti interventi:

- la manutenzione straordinaria;
- il restauro ed il risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia conservativa;
- la ristrutturazione edilizia ricostruttiva con le seguenti limitazioni:
- demolizione e ricostruzione in sito come definita all'art. 11 delle presenti norme;
- demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza in configurazione autonoma, oppure con accorpamento all'edificio principale esistente, di volumetrie secondarie la cui presenza e conformazione siano da considerare incongrui con il contesto ambientale nel quale sono inseriti e purché non siano stati autorizzati come pertinenze o volumi accessori.
- per le abitazioni rurali esistenti gli interventi pertinenziali fino alla concorrenza delle superfici accessorie indicate all'art. 11 punto 5 delle presenti norme e comunque entro i limiti di volume totale previsti dall'art. 79 comma 2 lettera c) della L.R. 65/14;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;

- gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
- gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica;
- le addizioni funzionali come definite all'art. 11 delle presenti norme;
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, è consentito secondo i criteri descritti all'art. 11 delle presenti norme, ad eccezione degli interventi descritti alla lettera e3), che sono consentiti qualora l'immobile originario ricada in almeno una delle seguenti condizioni:
- in aderenza a fabbricati esistenti;
- in presenza di abitazioni esistenti poste a distanza inferiore a 20 mt.
- all'interno delle "aree agricole periurbane"
- all'interno degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale e di nuova classificazione individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U.;
- all'interno del territorio rurale, ad eccezione delle aree boschive e ripariali, in presenza di un fabbricato esistente posto nella stessa area di pertinenza e della medesima proprietà;

E' ammesso il recupero delle volumetrie di cui sopra anche in addizione volumetrica al fabbricato principale esistente all'interno dell'area di pertinenza della medesima proprietà.

- gli interventi di sostituzione edilizia;
- le piscine;
- la sostituzione edilizia comprensiva delle addizioni funzionali;

Sempre che non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico testimoniale, all'imprenditore agricolo-professionale sono inoltre riservati:

a) gli interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi;

b) i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a).

I suddetti interventi possono comportare un aumento delle unità residenziali, ferma restando la destinazione d'uso agricola.

Nel caso in cui i suddetti interventi edilizi di cui al comma 1 lettere c), d), e), comma 1bis e di cui al comma 2, lettera b) dell'art. 71 della L.R. 65/14 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 quindici anni dalla loro realizzazione.

Previa approvazione del programma aziendale di miglioramento e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime previste nel P.T.C.P. e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- ristrutturazioni urbanistiche;
- trasferimenti di volumetrie, ed ampliamenti volumetrici di cui alle suddette lettere a) e b) ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale;

- fatti salvo quanto previsto all'art. 81 della L.R. 65/14, mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole , compresi quelli di valenza storico testimoniale, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo e a condizione che mantengono in produzione superfici fondiarie 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 che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola

Fatto salvo quanto previsto all'art. 81 della L.R. n. 65/14, previa approvazione del programma aziendale i sensi dell'art.74 della L.R, 65/14, è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, compresi quelli di valenza storico testimoniale, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo e a condizione che si mantengano in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle previste nel PTC .

Fatto salvo quanto previsto all'art. 81 della L.R. n. 65/14, per le unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate in muratura anteriormente al 1942, per gli edifici rurali compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, realizzate in muratura, per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 10/1979, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 64/1995 e ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 01/2005, è consentito il mutamento della destinazione d'uso, solo se l'immobile è situato all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., esclusivamente per la realizzazione di una nuova unità residenziale a condizione che la superficie edificata (SE) originaria sia non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica. L'intervento è concesso senza aumento della superficie edificata (SE) esistente ma soltanto con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti.
E' ammessa la rifusione di annessi agricoli già posti in aderenza a fabbricati residenziali, senza limiti di superficie, purché non si creino nuove unità abitative.
E' inoltre consentito l'accorpamento a parità di superficie edificata (SE) delle altre volumetrie con destinazione non residenziale, recuperate nel lotto di pertinenza, come meglio descritto al successivo punto 2. *"Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale".*
Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo e devono garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici.
Per gli "Insediamenti consolidati nel territorio rurale di nuova classificazione" sono ammessi i medesimi interventi di cui agli insediamenti consolidati derivati dal Piano Strutturale, con le limitazioni e indicazioni contenute nell'apposita "schedatura del patrimonio edilizio esistente in zona agricola".

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.

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.
Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali con aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale fornendo idonee garanzie e a tal fine, devono sottoscrivere una 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:
- alla realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale;
- 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, delle opere di regimazione idraulica, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore
- la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza così individuate, corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile.
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.

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.

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.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola

Per gli edifici esistenti come definiti all'art. 4 con destinazione non agricola autorizzati successivamente al 01.06.2004 originati da ex zone di completamento, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, interventi di addizione funzionale nei limiti descritti all'art. 11 delle presenti norme. Possono essere consentiti frazionamenti dell'immobile ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative non inferiore a 60 mq di superficie utile abitabile e a condizione che sia dimostrata la possibilità di reperire, nell'area di pertinenza, 2 posti auto per alloggio. La realizzazione delle pertinenze, è ammessa limitatamente alle unità non derivate da frazionamento nei limiti consentiti all'art. 11 punto 5 delle presenti norme, a condizione che il volume totale aggiuntivo non sia superiore al 20% del volume totale dell'edificio principale.

1. Edifici a destinazione residenziale

In tutte le zone agricole per le abitazioni esistenti diverse da quelle di cui al paragrafo precedente, come definite dall'art. 4 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;
- in alternativa all'addizione funzionale per le abitazioni esistenti sono consentiti, ad eccezione dei fabbricati ricadenti in zona omogenea "aree boschive e ripariali" disciplinata dall'art. 43 delle presenti norme, interventi di "addizione volumetrica per l'ampliamento della superficie edificata (SE) –SE dell'unità residenziale come di seguito indicata:

Superficie edificata (SE)	Ampliamento massimo fino a
inferiore o uguale a 60 mq	70%
superiore a 60 ed inferiore o uguale a 75 mq	55%
superiore a 75 ed inferiore o uguale a 90 mq	40%
superiore a 90 ed inferiore o uguale a 120 mq	30%
superiore a 120 mq.	20%

- di sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al presente articolo.

Le addizioni volumetriche e 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".

E' ammessa la rifusione a scopo residenziale delle unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate in muratura anteriormente al 1942 già in aderenza a fabbricati residenziali esistenti, senza limiti di superficie e di zona urbanistica, purché 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.
Le addizioni funzionali delle unità abitative non si possono effettuare su unità derivate da frazionamenti realizzati successivamente alla data di adozione delle presenti norme.
È consentito, in parziale deroga, il contestuale frazionamento e ampliamento dell'immobile a condizione che non si incrementi il numero di unità immobiliari potenzialmente ammesse per il fabbricato antecedente l'ampliamento.
Possono essere consentiti frazionamenti degli immobili ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq.
Possono comunque essere consentiti accorpamenti delle unità immobiliari.
Per le unita abitative esistenti che ne sono sprovviste è ammessa la realizzazione delle pertinenze fino alla concorrenza delle superfici accessorie consentite all'art. 11 punto 5 delle presenti norme, a condizione che il volume totale aggiuntivo non sia superiore al 20% del volume totale dell'edificio principale, con le caratteristiche previste dal R. E., a condizione che nell'area di pertinenza non siano presenti manufatti da riutilizzare a tale scopo e che l'intervento non comporti alterazione della struttura morfologica dei terreni; la realizzazione delle pertinenze dovrà essere congruente con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del fabbricato principale e di quelli circostanti, per quanto riguarda tipologia della copertura, forme e dimensioni delle aperture, finiture delle superfici murarie e materiali.

2. Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale

Per gli edifici non residenziali esistenti, cosi come definiti all'art. 4, non ricompresi nella categoria degli edifici rurali e degli immobili originariamente ad uso agricolo realizzati prevalentemente in muratura anteriormente al 1942, sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva con le limitazioni riportate ai successivi commi.
Per i suddetti edifici ad eccezione di quelli produttivi e con destinazione di servizio, per le volumetrie secondarie ed i manufatti non autorizzati come pertinenze o volumi accessori, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione della edificata (SE) esistente all'interno del lotto di pertinenza, in configurazione autonoma oppure con accorpamento all'edificio principale esistente anche quando si tratti di edificio rurale oggetto di cambio dell'originaria destinazione, purché non si costituiscano nuove unità immobiliari e non si aumenti il volume totale esistente.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione, dovranno comunque verificare preventivamente le relative condizioni dettate nelle norme di carattere generale del presente articolo.
Contestualmente agli interventi sopra descritti, per gli edifici e le volumetrie che alla data di adozione delle presenti norme, risultino situati all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano

Strutturale, individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., è consentito il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di una nuova unità residenziale a condizione che la superficie edificata (SE) dell'immobile originario non sia inferiore a 60 mq in un unico corpo di fabbrica; l'intervento è concesso con aumento della superficie edificata (SE) fino al raggiungimento complessivo di 100 mq., e con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti.
In caso di accorpamento delle volumetrie ad abitazioni esistenti, è consentito il mutamento della destinazione d'uso indipendentemente dalle dimensioni, purché avvenga con la stessa superficie edificata (SE) esistente e non si costituiscano nuove unità immobiliari.
Per gli "Insediamenti consolidati nel territorio rurale di nuova classificazione" sono ammessi i medesimi interventi di cui agli insediamenti consolidati derivati dal Piano Strutturale, con le limitazioni e indicazioni contenute nell'apposita "schedatura del patrimonio edilizio esistente in zona agricola".
Laddove all'interno degli Insediamenti consolidati nel territorio rurale di nuova classificazione non è presente la scheda di uno o più corpi di fabbrica, per essi vale la normativa di cui all'Art. 48.
Per gli edifici singoli edificati dopo il 6/08/1967, composti generalmente da due piani di cui il primo a destinazione residenziale, ed il piano terra accessorio alla residenza sovrastante, è consentito il cambio di destinazione d'uso del piano terreno a residenziale a condizione che risultino già verificate tutte le norme igienico sanitarie relative alla destinazione residenziale e che la nuova unità immobiliare sia almeno di mq 60 di SE.
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 o asseverato solo se conforme alle vigenti norme igienico-sanitarie.
Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente le ricostruzioni dovranno essere congruenti e riprodurre le tipologie edilizie prevalenti nella zona, se riferite a valori storico testimoniali dell'architettura tipologica della pianura lucchese.
Qualora le suddette volumetrie ricadano in un complesso "a corte", la ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni, né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi.
Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.

3. mutamento della destinazione d'uso di edifici produttivi e di servizio ed interventi ammessi

All'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale e di nuova classificazione, individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., il mutamento della destinazione di edifici con destinazione produttiva e artigianale dismessi da almeno tre anni e di quelli con destinazione a servizio e direzionale, industriale artigianale

limitatamente alle sottocategorie funzionali 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza ecc…) e n. 7 (artigianato di servizio), commerciale al dettaglio, all'ingrosso e depositi, è ammesso se finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, purché ciascuna di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq, è ammesso anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione senza ampliamenti di volume e di superficie edificata (SE), con le seguenti procedure:

- per il recupero di una superficie edificata (SE) inferiore a mq 600 è consentito l'intervento edilizio diretto;
- per il recupero di una superficie edificata (SE) superiore a mq 600 o in presenza di opere di ristrutturazione urbanistica 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 oltre alla realizzazione delle pertinenze come definite dal R.E. nei limiti consentiti all'art. 11 punto 5 delle presenti norme, a condizione che il volume totale aggiuntivo non sia superiore al 20% del volumetotale dell'edificio principale.
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.

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, nell'area dì pertinenza del fabbricato, con materiale di tipo tradizionale, quali legno, muratura per i montanti; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o similare e dì colorazione scura, dovranno essere piani.

La superficie complessiva se maggiore di mq 25 non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio e non potrà interessare il fronte principale per gli immobili facenti parte della schiera di corte.
Quando sono posti in area diversa dalla pertinenza e a distanza inferiore a 50 ml, ma comunque a servizio di immobili esistenti, dovranno avere le caratteristiche descritte all'art. 137 della L.R. 65/14; diversamente sono consentiti solo con funzione agricola.

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: muri in pietra a faccia vista, in laterizio o in muratura intonacata, con eventuale soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I.; lungo il rimanente perimetro del lotto di pertinenza del fabbricato sono ammesse esclusivamente staccionate in legno, recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica a maglia sciolta o similari, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali sempreverdi, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante.

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. e non potranno comportare aumento di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte.
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, pensiline fotovoltaiche, ecc. Le altre aree potranno essere sistemate anche con semplice inghiaiatura 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.
La realizzazione di nuove viabilità è consentita solo per edifici che alla data di adozione delle presenti norme ne siano sprovvisti; eventuali modifiche di tracciato o viabilità alternative, sono ammissibili a condizione che vengano dismessi i precedenti tracciati, con presentazione di un progetto di riqualificazione paesaggistica che tenga

conto delle caratteristiche storiche e territoriali di tali tracciati, da garantire con polizza fideiussoria di importo pari al costo della dismissione, da svincolare a seguito di accertamento con sopralluogo dei tecnici comunali.
La nuova viabilità dovrà essere progettata secondo i seguenti criteri:
- dimensioni strettamente necessarie all'uso e con unica corsia di marcia;
- ubicazione nel territorio nel tratto più breve;
- pavimentazione con ghiaino, salvo l'accesso su pubblica viabilità, o in asfalti drenanti o materiali artificiali che garantiscano pari permeabilità, il tutto da autorizzare secondo le modalità dell'Ente gestore;
- per i tratti in forte pendenza, è ammesso l'utilizzo del cemento architettonico limitato alle sole corsie di transito, con scelta dell'inerte e del legante che si integrino nel contesto ambientale;
- prevedere adeguate opere di mitigazione ai sensi dell'art. 51.

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, salvo per le strutture aperte al pubblico di cui alla L.R. 09 marzo 2006 ,n. 8, per le quali dovranno essere rispettati i parametri e le prescrizioni previste dal D.P.G.R. 5 marzo 2010, n. 23/R. Dimensioni maggiori dei marciapiedi, sono consentite alle piscine di proprietà di nuclei familiari con soggetti disabili, di cui alla Legge 104/92, che necessitano di spazi idonei per l'accesso e l'utilizzo della piscina, da giustificare con apposita documentazione medica. 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.

Prescrizioni sulle modalità tecniche da adottare negli interventi sul patrimonio edilizio storico

Le seguenti indicazioni costruttive e realizzative si applicano, per i fabbricati ricadenti nell'ambito delle corti, nuclei consolidati, insediamenti o immobili anteriori al 1942, ancorché siano stati oggetto di successivi interventi edilizi.
Sono fatte salve eventuali prescrizioni o modalità costruttive che saranno richieste dal Collegio degli Esperti del paesaggio o dalla Soprintendenza.
Le "prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali" del presente capitolo, non si applicano ai fabbricati isolati, realizzati successivamente al 1942, ad eccezione delle voci: *Tettoie, Forni, Pergolati, Recinzioni* e *Sistemazioni esterne*.

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.
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 nuovi lucernari purché non emergenti dal manto di copertura, limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aeroilluminazione dei locali, o per l'accesso al tetto, al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto Del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R.
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.
Nelle gronde a struttura lignea non è ammesso, per la realizzazione dello scempiato, l'uso di tavelle in laterizio forato ma esclusivamente del legno o di "mezzane" in cotto.
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.
Il rifacimento delle gronde comporterà il mantenimento degli aggetti preesistenti.
Per tutte le tipologie di gronda non e ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione (isolamenti termo-isolanti, camere di ventilazione, guaine ecc:); per gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura interessanti oltre il 50% della superficie delle rispettive falde del tetto, eventuali nuove strutture da inserite nella gronda esterna, dovranno avere uno spessore massimo di cm. 10 oltre l'estradosso del travicello, delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti; le altre tipologie di gronda non potranno avere uno spessore superiore a 12 cm. comprensivo degli intonaci, misurato nella parte verticale a vista in corrispondenza del canale di gronda.
Al fine di consentire il suddetto intervento, dal computo dell'altezza dell'edificio HMax, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso.
Gli altri casi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di spessori finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata.

Gli impianti fotovoltaici dovranno essere integrati nella copertura in posizioni tali da non alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti e gli impianti solari termici dovranno essere aderenti nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi. Non è ammesso il posizionamento sulla copertura di serbatoi di accumulo e di altre attrezzature a vista connesse ai suddetti impianti.

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 ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti secondari fino al 1° piano e in aderenza per tutto lo sviluppo, 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 e balconi
Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzi e balconi.
E' ammessa la possibilità di inserire parapetti, congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, esclusivamente su coperture piane esistenti.

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 a ridosso delle murature e non distaccate da questa 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.

3. COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI

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. 65/14 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.
Il P.A.P.M.A.A. ha valore di piano attuativo con esclusione di VAS qualora preveda interventi di ristrutturazione urbanistica ovvero interventi di sostituzione edilizia su edifici riconosciuti di valore storico, riconducibili a fabbricati antecedenti al 1942.
I nuovi edifici rurali previsti dai Programmi Aziendali, dovranno essere ubicati privilegiando il fondo valle, in prossimità di viabilità esistente e alle aree prossime ad altri fabbricati aziendali esistenti; non dovrà comunque essere alterato lo skyline dei profili collinari e di versante esistenti.
Il Programma Aziendale, quando non sia soggetto all'approvazione del Piano Attuativo, dovrà acquisire l'atto di assenso vincolante del Dirigente del sevizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la Commissione comunale per il paesaggio, per la verifica della compatibilità del nuovo edificio e degli interventi di miglioramento agricolo ambientali, con il paesaggio rurale, nel rispetto dei suddetti criteri. Ove l'intervento proposto preveda valutazioni di carattere tecnico – discrezionale, la Commissione per il Paesaggio in sede di atto di assenso vincolante può ammettere soluzioni progettuali congruenti con i caratteri peculiari del paesaggio ove si inseriscono.

1. Nuove abitazioni

La realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, di cui all'art. 73 comma 2 della LR n. 65/14, 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.

2. Nuovi annessi agricoli

Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 73 comma 1 della L.R. 65/2014 è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, 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 con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di 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 fondiarie **(L.R. 65/14 art. 73 comma 5*)***

La costruzione di nuovi annessi agricoli, strettamente necessari all’attività delle aziende agricole che non sono collegabili alle superfici minime fondiarie di cui all'art. 5 del regolamento 63/R del 25/08/2016 e non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, previsti dall’art. 73 comma 5 della L.R. 65/14, è soggetta alle norme di attuazione approvate dal Consiglio Comunale con delibera 15 del 06 marzo 2012 e alle seguenti condizioni.
La costruzione di nuovi annessi agricoli che non sono collegabili alle superfici minime fondiarie e non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale è 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.
Per la costruzione degli annessi è comunque necessaria la dotazione delle seguenti superfici fondiarie minime:
- Bovini, Vitelli, Suini, Equini: Superficie minima del terreno a corredo dell'annesso agricolo: mq 500 a capo
- Cani (allevamento cinotecnico professionale) : Superficie minima del terreno a corredo dell'annesso agricolo: mq 300 a capo

Il terreno a corredo delle suddette strutture, delle dimensioni minime per capo sopra indicate, comprensivo dell'annesso per ricovero degli animali, dovrà essere completamente recintato.
- Ovicaprini, Avicoli, Apicoltura : la superficie coperta del fabbricato in progetto non dovrà superare il 10% della superficie fondiaria
- locali per la trasformazione del latte: la superficie coperta del fabbricato in progetto non dovrà superare il 20% della superficie fondiaria
- Trasformazione dei prodotti eccedenti la capacità produttiva del fondo : la superficie coperta del fabbricato in progetto non dovrà superare il 20 % della superficie fondiaria

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 allevamento semi-brado (animali che sono confinati in area avente superficie tale da garantire il rispetto del carico massimo di Azoto (N) pari a **340** Kg. / ha / anno, devono avere a disposizione un ricovero privo di chiusura e poter circolare senza limitazione alcuna) e a ml 35 per strutture di allevamento di equini, bovini, vitelli e suini in stalla (allevamento al chiuso che deve avere sistemi di smaltimento e autonoma concimaia).

La distanza della recinzione degli allevamenti dei cani (allevamento cinotecnico professionale) dovrà avere una distanza non inferiore a 100 mt 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.

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

L'installazione di annessi destinati all'agricoltura esercitata anche da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali è consentita nelle "aree di valore paesaggistico", nelle "aree a prevalente uso agricolo", nelle "aree agricole periurbane" 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, oliveto 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 di superficie coperta;
- 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 di superficie coperta.

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 fondiarie minime, non essendo soggetta all'approvazione del piano aziendale è comunque subordinata alla stipula di atto d'obbligo o convenzione 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.
- a rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola.

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 la data di adozione delle presenti norme.

Serre e manufatti temporanei

L'installazione per lo svolgimento delle attività agricole dei manufatti aziendali temporanei delle serre temporanee e di quelle con copertura stagionale, aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari, è consentita solo all'imprenditore agricolo 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), qualora non in contrasto con il regolamento regionale di attuazione ai sensi dell'art. 84 della L.R. 65/14.

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

La comunicazione per l'istallazione dei suddetti manufatti è accompagnata dall'impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio.

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, qualora non in contrasto con il regolamento regionale di attuazione ai sensi dell'art. 84 della L.R, 65/14.

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 allevamento semi-brado (animali che sono confinati in area avente superficie tale da garantire il rispetto del carico massimo di Azoto (N) pari a 340 ~~320~~ Kg. / ha / anno, devono avere a disposizione un ricovero privo di chiusura e poter circolare senza limitazione alcuna) e a ml 35 per strutture di allevamento di equini e bovini in stalla (allevamento al chiuso che deve avere sistemi di smaltimento e autonoma concimaia)
- 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.

1. Ricoveri per equini e bovini
- Numero massimo di capi: 4
- Superficie minima del terreno a corredo: mq 2.000 a capo per allevamenti in semi-brado con il sistema a “recinti”; mq 500 a capo comprensivi del ricovero per allevamenti in stalla e interamente recitati
- Massima superficie coperta per box e accessori: mq 16 a capo
- Altezza dell'edificio in gronda: ml 2,50
- volume totale massimo: mc 120
- Per un miglior inserimento ambientale e compatibilmente con il rispetto delle condizioni igieniche è da privilegiarsi la struttura in legno

2. 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 dell'edificio in gronda: ml 2,20

Il terreno a corredo della struttura, delle dimensioni minime per capo sopra indicate, comprensivo del ricovero degli animali, dovrà essere completamente recintato e la recinzione dovrà avere una distanza non inferiore a 100 mt 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.
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.
- a rimuovere il manufatto al cessare dell’attività agricola.

3. 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 dell'edificio HMax di ml 2 ricadente nelle vicinanze del fabbricato principale o dei suoi annessi, 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 della biodiversità;
- alla protezione degli equilibri tra acque di falda ed acque superficiali
- alla salvaguardia, quando possibile, delle dinamiche evolutive ed ecologiche 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 degli ambiti e delle pertinenze fluviali* – TAVV. B2: nord-centro-sud (scala 1:10.000) – vengono definiti:

- **a_0** - 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 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. La Carta degli ambiti e delle pertinenze fluviali individua e perimetra, con riferimento all'intero territorio comunale, l'ambito denominato "**a_0**" definito ai sensi del successivo comma 3 del presente articolo per i corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico di cui all'art. 22 comma 2, lettera e), della L.R. 27 dicembre 2012 n. 79.

3. L'Ambito denominato "**a_0**" costituisce un ambito "di assoluta protezione del corso d'acqua" che comprende gli alvei, le golene e gli argini dei corsi d'acqua di cui al precedente comma 2, nonché le aree ricadenti nelle due fasce di 10 metri di larghezza adiacenti ai medesimi corsi d'acqua, misurate a partire dai piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, dai cigli di sponda delimitanti l'alveo attivo.

4. Nell'ambito **a_0** non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

5. Non sono altresì consentiti i tombamenti dei corsi d'acqua di cui al comma 3, consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua diverso dalle opere di cui al comma 7, fermo restando quanto previsto all'articolo 115, comma 1, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

6. Sono autorizzati dall'autorità idraulica competente, a condizione che sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque e comunque il non aggravio del rischio idraulico derivanti dalla realizzazione dell'intervento, gli interventi di natura idraulica sui corsi d'acqua che comportano:

a) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;

b) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;

c) rimodellazione della sezione dell'alveo;

d) nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.

7. Ferma restando l'autorizzazione dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 4 non si applica alle reti dei servizi essenziali non diversamente localizzabili, limitatamente alla fascia dei dieci metri, e alle opere sovrapassanti o sottopassanti il corso d'acqua che soddisfano le seguenti condizioni:

a) non interferiscono con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;

b) non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempo di ritorno duecentennale;

c) non sono in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche);

d) sono compatibili con la presenza delle opere idrauliche esistenti ed in particolare dei rilevati arginali;

e) non interferiscono con la stabilità del fondo e delle sponde.

8. Ferma restando l'autorizzazione da parte dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 4 non si applica infine:

a) alle opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;

b) alle opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);

c) agli interventi volti a garantire la fruibilità pubblica all'interno delle fasce di cui al comma 3, purché non compromettano l'efficacia e l'efficienza dell'opera idraulica e non alterino il buon regime delle acque;

d) alle opere di adduzione e restituzione idrica;

e) ai manufatti e alla manutenzione straordinaria delle costruzioni esistenti già in regola con le disposizioni vigenti.

9. Il rispetto delle condizioni di cui ai commi 6, 7 lettere b), c), d), e) e 8 lettera c), è dichiarato dai progettisti.

10. Ai fini dell'applicazione del presente articolo si precisa che:

- la perimetrazione dell'ambito "$\mathbf{a_0}$" effettuata nella Tavola B2 è, in ragione della scala di lavoro, una delimitazione 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 appartenenti al reticolo idrografico di cui al comma 2, così come eventualmente modificato\aggiornato dalla regione Toscana.

- Il reticolo idrografico individuato nelle tavole B2 è da considerarsi solo indicativo, facendo fede quello individuato dalla Regione Toscana con Delibera C.R.T. n° 9/2015 e ss.mm.ii.
- i progetti che prevedono interventi edilizi o trasformazioni morfologiche a distanza inferiore a metri 10 dai piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, dai cigli di sponda, dovranno contenere l'individuazione dell'ambito a_0 attraverso rilievo topografico restituito su cartografia alla scala 1:500; ove esistano difficoltà nell'individuazione del piede esterno dell'argine e del ciglio di sponda, va applicata l'ipotesi corrispondente alla maggior larghezza.

11. L’ambito denominato **ag** (area golenale) comprende le 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. Alle aree golenali ag si applica la disciplina per l’ambito a0 di cui ai precedenti commi.

12. L’**ambito** denominato **ae** (area di naturale esondazione), è costituito 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.
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 delle 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 si 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'Autorità[1] competente.

13. 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 tutele 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, ne 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 si che le stesse opere costituiscano un elemento positivo per l'ecosistema e il paesaggio;

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

c) le sistemazioni per finalità ambientali e ricreative, con eventuali attrezzature amovibili e precarie, senza alterazioni delle 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;
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.

14. 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.

15. 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. 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.

16. 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'Autorità di Bacino 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.

17. Nel reticolo idrografico del bacino del F. Serchio di cui alla Tavola 9 del PAI – I aggiornamento si applicano le disposizioni del PAI vigente, qualora quest'ultime risultino più restrittive di quelle dettate dalle presenti norme; in particolare dovranno essere rispettate le limitazioni delle trasformazioni nelle fasce di rispetto di cui all'art.21 c.6 delle Norme del PAI, e l'attuazione delle previsioni dovrà essere accompagnata dall'acquisizione dei pareri di competenza degli enti, tra i quali quelli responsabili della gestione e manutenzione dei corsi d'acqua.

Art. 51 Disposizioni per il contenimento degli effetti della impermeabilizzazione del suolo

1. Ogni trasformazione di nuova edificazione (realizzazione di nuovi edifici o ampliamento di edifici esistenti) deve garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, cioè tale da consentire l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche, pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio. Si definisce superficie permeabile di un edificio la superficie priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

2. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno.

3. 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, così come disciplinato dai commi che seguono. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza igienico-sanitaria, di staticità, di stabilità dei pendii e di tutela di beni paesaggistici e culturali.

4. 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 contributi, 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.

5. I progetti delle trasformazioni che comportino la realizzazione di *superfici nominali*[2] impermeabili o parzialmente permeabili – viabilità 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.

6. Gli interventi di nuova pavimentazione su viabilità poderali e vicinali esistenti, dovranno essere realizzati con asfalti drenanti o materiali artificiali che garantiscano pari permeabilità; dovranno essere realizzate adeguate canalette laterali di raccolta delle acque meteoriche e nel caso siano già esistenti, se ne dovrà verificare la

[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.

portata in funzione della nuova permeabilità della viabilità, condizionando l'intervento all'adeguamento della sezione idraulica

7. Le valutazioni di cui ai precedenti punti 4 e 5 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;

-per il calcolo della pioggia oraria ventennale si dovrà fare riferimento alle "Analisi di Frequenza Regionale delle Precipitazioni Estreme - LSPP" sviluppate nell'ambito dell'accordo di collaborazione tra Regione Toscana e Università di Firenze di cui alla D.G.R.T. 1133/2012, i cui risultati sono stati pubblicati sul sito della Regione nell'anno 2014;

-vengono riconosciute 3 sole tipologie di superfici scolanti con i seguenti coefficienti di deflusso:

- impermeabile (tetti, piazzali e strade in asfalto/cemento) $\varphi = 1$,
- artificiale drenante (autobloccanti e asfalti drenanti, ecc.) nonché viabilità e piazzali non asfaltati $\varphi = 0,5$
- area a verde $\varphi = 0,2$;

-le modalità di stoccaggio provvisorio possono essere: vasche ad hoc, aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari;

-le acque meteoriche, stoccate con le modalità suddette, dovranno essere immesse nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura tramite una bocca tarata dimensionata in maniera tale che la massima portata che da essa può defluire sia minore od uguale ai valori limiti definiti ai punti precedenti;

-il calcolo dei volumi di pioggia si deve basare su una intensità costante di pioggia.

8. Nei Piani Attuativi, Progetti Unitari, Permessi di Costruire e SCIA che prevedono la realizzazione di nuovi edifici o opere di impermeabilizzazione per superfici nominali superiori a 1000 mq, dovrà essere garantita la regolare e conforme realizzazione del progetto allegato ai suddetti titoli, tramite il deposito all'Ufficio Edilizia Privata, di una polizza fidejussoria dell'importo garantito di €. 1.000,00 ogni metro cubo o frazione di esso, di portata d'acqua meteorica scaricata dall'area nella situazione pre-intervento.

La fideiussione dovrà avere una durata pari a quella dell'intervento maggiorata di 12 mesi e sarà svincolata solo ad opere ultimate, a seguito della certificazione di regolare esecuzione ai sensi dell'art.149 della L.R. 65/2014 unita al verbale di verifica e conformità in corso d'opera degli interventi di mitigazione idraulica, redatto e sottoscritto con firma congiunta dal Direttore dei Lavori e dal Responsabile del Procedimento del comune o suo delegato; il verbale di verifica e conformità delle opere idrauliche di mitigazione degli effetti dovuti all'impermeabilizzazione delle aree, dovrà obbligatoriamente risultare da un sopralluogo documentato anche con fotografie, preventivamente all'interramento delle opere e/o alla copertura delle aree con la pavimentazione o sistemazione finale dell'area.

La mancata realizzazione del verbale di verifica in corso d'opera, comporterà l'incameramento a titolo di penale, della polizza fidejussoria; la penale potrà essere ridotta di 2/3 qualora sia possibile dimostrare, con spese a carico dei titolari, la

corretta e conforme realizzazione delle opere idrauliche anche con ispezioni video eventualmente richieste dal Responsabile del Procedimento comunale.
La non conformità delle opere sarà soggetta ai provvedimenti sanzionatori previsti dal Titolo VII Capo II della L.R. n. 65/2014**.**

Art. 52 Le condizioni di fattibilità delle trasformazioni

52.1 Generalità

1. La fattibilità delle trasformazioni ammesse dal R.U. sono discriminate nelle seguenti 5 categorie di fattibilità:
- **Fattibilità senza particolari limitazioni (I)**: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali che non necessitano di prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- **Fattibilità con normali vincoli (II)**: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali sono individuate le tipologie di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- **Fattibilità condizionata (III)**: 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 definita 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 (IV)**: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che sono stati individuati e definiti nel regolamento urbanistico sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
-**Non fattibilità (N.F.)**: le condizioni di non fattibilità si riferiscono a tutte quelle potenziali trasformazioni del territorio ricadenti in aree a pericolosità molto elevata, la cui attuazione è da considerarsi non fattibile, in quanto vietate da disposizioni sovracomunali, ovvero non vietate ma prive della necessaria individuazione degli interventi di messa in sicurezza. La classe di "non fattibilità", quantunque non prevista dal regolamento regionale 53/R, rappresenta un indispensabile accorgimento finalizzato a riconoscere con facilità l'ammissibilità o meno di un intervento concesso in via astratta e generale dalla norma urbanistica.

2. Le condizioni di fattibilità delle previsioni di R.U. vengono definite in generale in via matriciale, utilizzando gli abachi e le tabelle di correlazione tra la tipologia dell'intervento che si intende realizzare ed il grado di pericolosità che caratterizza l'area sulla quale si interviene di cui ai successivi commi del presente articolo. Solo per alcuni interventi particolari (previsioni di cui all'art. 22-c completamento ricadenti in condizioni di pericolosità elevata o molto elevata; S.N. n° 1, 7, 11, 13, 16, 18, 25, 27, 28, 31, 34) le condizioni di fattibilità sono integrate dalle prescrizioni particolari di cui all'ALL.4 dell'Elaborato A0.

3. L'individuazione della fattibilità di eventuali interventi non elencati negli abachi dovrà avvenire per analogia tipologica con quelli elencati, tenuto conto che possono

considerarsi ugualmente realizzabili tutti quegli interventi, per quanto non risultino essere tipologicamente elencati in maniera espressa negli abachi stessi, ai quali - in relazione all'uso e alle caratteristiche di vulnerabilità rispetto al pericolo atteso - possa essere obiettivamente e ragionevolmente associato un livello di rischio uguale od inferiore rispetto a quello attribuibile agli interventi, in essi, espressamente elencati. Sono in ogni caso consentiti, nel rispetto delle prescrizioni in materia dettate dall'Autorità di Bacino, dalla Provincia ed altri Enti sovraordinati al Comune:
1) gli interventi di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;
2) gli interventi di difesa e regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
3) gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli edifici e/o delle opere esistenti o migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumento di volume, superficie e carico urbanistico;
4) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
5) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
6) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, limitatamente ai casi in cui non si ha aumento di superficie, di volume e di carico urbanistico;
7) gli attraversamenti dei corsi d'acqua.

4. Per la determinazione delle condizioni di fattibilità relative alle previsioni urbanistiche contenute nella Variante Parziale al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n. ____, si rimanda alle "Indagini geologiche punti di variante" e successive integrazioni ed allegati, relativa alla Variante Parziale stessa.

52.2 Le condizioni di fattibilità geomorfologica

1. La classe di fattibilità geomorfologica viene individuata in matrice attraverso l'Abaco 1 di correlazione tra la tipologia dell'intervento e il grado di pericolosità geomorfologica di cui alle TAVV. B3 che caratterizza l'area sulla quale si interviene.

ABACO 1

TIPOLOGIE DI INTERVENTO		GRADO DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA			
		G1	G2	G3	G4
		FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA			
1	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 > del 10%, di volume e di superficie	**I**	**I**	**I**	**I**
	b. con incrementi e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni > del 10%, di volume e di superficie	**II**	**II**	**III**	**III**
2	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	Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete	**II**	**II**	**III**	**N.F.**
4	Nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e relative	**II**	**II**	**III**	**N.F**

	attrezzature				
5	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**
6	Parcheggi ad uso pubblico e/o privati: - a raso - con manufatti accessori	 **I** **II**	 **II** **II**	 **III** **III**	 **N.F** **N.F**
7	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici e/o con aumento dei carichi in fondazione > del 10%. Demolizione e ricostruzione. Volumetrie interrate	**II**	**II**	**III**	**N.F**
8	Interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia	**II**	**II**	**III**	**N.F**
9	Opere accessorie, pertinenziali a servizio di fabbricati (manufatti prefabbricati soprasuolo, tettoie, pergolati, recinzioni, ecc)	**I**	**II**	**II**	**N.F**
10	Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio	**II**	**II**	**III**	**N.F**
11	Viabilità privata a raso e piazzali privati a raso	**I**	**II**	**III**	**N.F**
12	Annessi agricoli, manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi, anche precari	**I**	**II**	**III**	**N.F**
13	Serre fisse o stagionali **a)** sprovviste di struttura in muratura b) provviste di struttura in muratura	 **II** **II**	 **II** **II**	 **II** **III**	**N.F**
14	Invasi o laghetti collinari	**II**	**II**	**III**	**N.F**
15	Verde pubblico, aree parco in genere senza creazione di nuovi volumi edilizi (******)	**I**	**I**	**III**	**III**
16	Alterazioni del profilo morfologico con scavi e riporti eccedenti quelli connessi alla normale pratica agricola	**II**	**II**	**III**	**N.F.**

* Riferibile a viabilità e rete di servizi privati non delocalizzabili

****** La fattibilità di eventuali volumi edilizi dovrà essere valutata in coerenza con quanto definito con le altre specifiche tipologie descritte nell'abaco 1.

2. Le prescrizioni associate a ciascuna classe di fattibilità geomorfologica, così come individuata attraverso l'utilizzo dell'Abaco 1, sono riportate nella Tabella 1, così come integrate dalle disposizioni di cui ai successivi commi 3, 4 e 5 del presente articolo.

TABELLA 1

Fattibilità geomorfologica	Prescrizioni e condizioni di fattibilità geomorfologica
I	Nessuna prescrizione specifica (fatto salvo il regime autorizzativo di legge)
II	**1.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*** **2)** ***Interventi di adeguamento di modesta rilevanza e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, a sviluppo lineare e a rete***

	3) ***Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete*** **4)** ***Nuovi interventi di edifici pubblici o di interesse pubblico e relative attrezzature*** **5)** ***Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi pubblici o di uso pubblico*** ***6) Parcheggi ad uso pubblico e/o privati*** ***7) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici e/o con aumento dei carichi in fondazione. Demolizione e ricostruzione*** ***8) Interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia*** ***10) Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio*** ***11) Viabilità privata a raso e piazzali privati a raso*** **12)** ***Annessi agricoli, manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi, anche precari*** **14)** ***Invasi o laghetti collinari*** **16)** ***Alterazioni del profilo morfologico con scavi e riporti*** Sono prescritte indagini di approfondimento 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. In particolare le indagini di supporto alla progettazione edilizia dovranno essere estese all'intorno geologicamente significativo e 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, giaciturali 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. Nel caso di volumetrie interrate dovranno essere valutate le prevedibili sottospinte idrauliche e gli effetti di eventuali emungimenti connessi agli scavi sotto falda. E' inoltre prescritto, al fine di evitare ruscellamenti selvaggi e/o fenomeni erosivi concentrati, che le acque meteoriche afferenti alle superfici modificate vengano adeguatamente raccolte e regimate, tenuto anche conto delle disposizioni di cui all'art. 51 delle presenti norme. **9)** ***Opere accessorie, pertinenziali a servizio di fabbricati (manufatti prefabbricati soprasuolo, tettoie, pergolati, recinzioni, ecc)*** Sono prescritte, nelle aree di versante, valutazioni atte a dimostrare il non aggravio delle condizioni di stabilità dell'area per effetto degli interventi previsti. Per le tettoie è prescritto, al fine di evitare ruscellamenti selvaggi e/o fenomeni erosivi concentrati, che le acque meteoriche afferenti alle superfici modificate vengano adeguatamente raccolte e regimate, tenuto anche conto delle disposizioni di cui all'art. 51 delle presenti norme. **13)** ***Serre fisse o stagionali***. E' prescritto, al fine di evitare ruscellamenti selvaggi e/o fenomeni erosivi concentrati, che le acque meteoriche afferenti alle superfici modificate vengano adeguatamente raccolte e regimate, tenuto anche conto delle disposizioni di cui all'art. 51 delle presenti norme.
III	**1.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*** **2)** ***Interventi di adeguamento di modesta rilevanza e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, a sviluppo lineare e a rete*** **3)** ***Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete*** **4)** ***Nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e relative attrezzature*** **5)** ***Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi pubblici o di uso pubblico*** **6)** ***Parcheggi ad uso pubblico e/o privati***

	7) ***Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici e/o con aumento del carico urbanistico. Demolizione e ricostruzione*** **8)** ***Interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia*** **10)** ***Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio*** **11)** ***Viabilità privata a raso*** **12)** ***Annessi agricoli, manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi, anche precari*** **13b)** ***Serre fisse o stagionali*** **14)** ***Invasi o laghetti collinari*** **16)** ***Alterazioni del profilo morfologico con scavi e riporti*** Per la valutazione della compatibilità delle opere previste con le condizioni di pericolosità accertate sono prescritte, oltre alle indagini già previste per la medesime opere ricadenti in classe II di fattibilità, 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 indagini, nel caso di 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 avrà lo scopo di pervenire alla progettazione di adeguati interventi di consolidamento sia strutturali (interventi di drenaggio, strutture di sostegno, interventi di riprofilatura del versante, sistemi di rinforzo interni, ecc.) che non strutturali. La realizzazione di tutte le categorie di interventi riportati, sarà pertanto subordinata all'effettuazione di adeguate indagini geologiche e geotecniche condotte secondo quanto riportato in Appendice 1, finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di consolidamento o messa in sicurezza, *previo parere vincolante dell'Autorità di bacino competente* nei casi previsti dalle norme di attuazione dei relativi PAI. Nel caso degli interventi n. **3, 4, 6, 7, 8, 11, 12** e **13** è inoltre prescritto, al fine di evitare ruscellamenti selvaggi e/o fenomeni erosivi concentrati che le acque meteoriche afferenti alle superfici modificate vengano adeguatamente raccolte e regimate, tenuto anche conto delle disposizioni di cui all'art. 51 delle presenti norme. Nel caso degli interventi: **1.b**, **2**, **3**, **4**, **5**, **6**, **7**, **8, 12**, ricadenti nelle aree di pianura *potenzialmente subsidenti* 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. **15)** ***Verde pubblico, 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.

3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata è necessario rispettare altresì i seguenti criteri generali:
a) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
-non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
-non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;

-consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
b) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
c) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
d) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
-previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
-installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.
4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali:
a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
-non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
-non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
-consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.
5. Le *zone d'influenza* delle frane attive e quiescenti, così come individuabili dalle cartografie di R.U., potranno essere localmente modificate – a seguito di studi specifici – solo previo parere vincolante dell'Autorità di bacino competente.

52.3 Le condizioni di fattibilità idraulica

1. La classe di fattibilità idraulica viene individuata in matrice attraverso l'Abaco 2 di correlazione tra la tipologia dell'intervento e il grado di pericolosità idraulica di cui alle TAVV. B4 che caratterizza l'area sulla quale si interviene.

2. Le prescrizioni associate a ciascuna classe di fattibilità idraulica, così come individuata attraverso l'utilizzo dell'Abaco 2, sono riportate nella Tabella 2.

Per le condizioni di fattibilità delle classi di pericolosità idraulica "elevata" e "molto elevata" si fa riferimento alla disciplina normativa della L.R. 41/2018 secondo le corrsipondenze indicate all'art.18 della legge stessa.

3. Ai sensi dell'art. 17 del Regolamento approvato con D.P.G.R. 24 luglio 2018, n.39/R, in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (I3 ed I4), per la determinazione dell'altezza del fronte dell'edificio (HF), può essere assunta come quota minima di riferimento quella del piano di campagna maggiorata del valore del battente idraulico duecentennale.

ABACO 2

	TIPOLOGIE DI INTERVENTO	I1	I2	I3	I4
		FATTIBILITA' IDRAULICA			
1	Nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con estensione superiore a 500 mq e/o in fregio ai corsi d'acqua	I	I	**La fattibilità degli interventi è disciplinata dalla L.R. 41/2018 e s.m.i**	
2	Parcheggi a raso di estensione inferiore a 500 mq e parcheggi privati pertinenziale non eccedenti le dotazioni minime di legge	I	I		
3	Interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali	I	I		
4	Interventi di ristrutturazione e di adeguamento della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti	I	I		
5	Interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva all'interno delle aree edificate	I	II		
6	Interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva al di fuori delle aree edificate	I	II		
7	Interventi di ristrutturazione urbanistica all'interno delle aree edificate	I	II		
8	Interventi di ristrutturazione urbanistica al di fuori delle aree edificate	I	II		
9	Interventi di addizione volumetrica all'interno delle aree edificate. Interventi di addizione volumetrica all'esterno delle aree edificate comportanti incrementi di superficie coperta per edificio < 50 mq	I	II		
10	Interventi di addizione volumetrica all'esterno delle aree edificate comportanti incrementi di superficie coperta per edificio > 50 mq	I	II		
11	Ampliamento di superficie coperta di volumi tecnici di estensione < 50 mq per edificio	I	I		
12	Ampliamento di superficie coperta di volumi tecnici di estensione > 50 mq per edificio	I	I		
13	Modesti interventi di tipo pertinenziale privi di rilevanza urbanistica-edilizia di cui all'art. 137 della L.R. 65/2014, con esclusione di quelli di cui al comma 1, lettera b), punti 3) e 4). Interventi su edifici esistenti che non comportano modifiche plano-volumetriche.	I	I		
14	Recinzioni e muri di cinta ed altri manufatti non qualificabili come volumi edilizi	I	I		
15	Adeguamenti necessari alla messa a norma di strutture, edifici ed impianti in materia sismica, igienico-sanitaria, di sicurezza sul lavoro e di superamento barriere architettoniche	I	I		
16	Strutture mobili, temporanee e stagionali per il tempo libero	I	I		
17	Piscine scoperte ad uso privato	I	I		
18	Aree a verde pubblico e a parco senza creazione nuovi volumi edilizi (*)	I	I		
19	Rimodellazioni del terreno	I	I		
20	Annessi agricoli indispensabili alla conduzione del fondo con destinazione agricola vincolata	I	I		
21	Serre fisse	I	I		
22	Invasi e laghetti collinari	II	II		

(*) La fattibilità di eventuali volumi edilizi dovrà essere valutata in coerenza con quanto definito per le altre specifiche tipologie descritte nell'abaco 2.

TABELLA 2

Fattibilità idraulica	Prescrizioni e condizioni di fattibilità idraulica
I	Nessuna prescrizione specifica
II	**5- Interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva all'interno delle aree edificate. 6 - Interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva al di fuori delle aree edificate. 7- Interventi di ristrutturazione urbanistica all'interno delle aree edificate. 8 - Interventi di ristrutturazione urbanistica al di fuori delle aree edificate. 9 - Interventi di addizione volumetrica all'interno delle aree edificate. Interventi di addizione volumetrica all'esterno delle aree edificate comportanti incrementi di superficie coperta per edificio < 50 mq. 10 - Interventi di addizione volumetrica all'esterno delle aree edificate comportanti incrementi di superficie coperta per edificio > 50 mq.:** al fine di accrescere le condizioni di sicurezza è prescritto che le quote dei piani di calpestio dei piani terra e le soglie di ingresso a piani interrati siano rialzati di almeno 15 cm rispetto alle aree esterne. **11 – Ampliamenti di s.c. per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio– 15- Adeguamenti necessari alla messa a norma di strutture ed impianti. 20 - Annessi agricoli** : è prescritto che vengano adottati accorgimenti costruttivi finalizzati a ridurre la vulnerabilità delle opere realizzate.. **16 - Strutture mobili, temporanee e stagionali per il tempo libero. 18 - Aree a verde pubblico ed a parco**: è prescritto che vengano predisposti piani di sicurezza atti a garantire la pubblica incolumità in occasione di eventi alluvionali. **21- Serre fisse**: i progetti degli interventi dovranno contenere le opere e/o gli accorgimenti necessari sia per la riduzione della vulnerabilità degli interventi medesimi, sia per non costituire barriera idraulica in occasione di eventi alluvionali. **22- Invasi e laghetti collinari**: La realizzazione di invasi o laghetti collinari è disciplinata dalla L.R. 64/2009 ed ammessa nel rispetto delle prescrizioni dettate dal D.P.G.R. 25 febbraio 2010 n. 18/R.
III	**2 – Parcheggi a raso di estensione inferiore a 500 mq e parcheggi privati pertinenziale non eccedenti le dotazioni minime di legge. 14 – Recinzioni e muri di cinta ed altri manufatti non qualificabili come volumi edilizi**: **19- Rimodellazioni del terreno:** interventi ammessi a condizione che venga dimostrato che non viene aumentato il livello di pericolosità in altre aree. Non necessitano di dimostrazione alcuna le recinzioni prive di cordolo di fondazione fuori terra e con rapporto di apertura (sup. aperta/sup. totale) maggiore del 75%.
IVa	**1 - Nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con estensione superiore a 500 mq e/o in fregio ai corsi d'acqua. 6 - Interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva al di fuori delle aree edificate. 8 - Interventi di ristrutturazione urbanistica al di fuori delle aree edificate. 10 - Interventi di addizione volumetrica all'esterno delle aree edificate comportanti incrementi di superficie coperta per edificio > 50 mq**: ammessi con preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza per eventi con Tr = 200 anni, nel rispetto delle seguenti condizioni: a) sia dimostrata l'assenza di pericolo per le persone e i beni; b) sia dimostrato che non si determina aumento di pericolosità in altre aree; c) sia dato atto nel titolo abilitativi all'attività edilizia della sussistenza delle condizioni a) e b).
IVb	**5 - Interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva all'interno delle aree edificate. 7 - Interventi di ristrutturazione urbanistica all'interno delle aree edificate. 9 - Interventi di addizione volumetrica all'interno delle aree edificate. Interventi di addizione volumetrica all'esterno delle aree edificate comportanti incrementi di superficie coperta per edificio < 50 mq. 12 - Ampliamento di superficie coperta di volumi tecnici di estensione > 50 mq per edificio :** ammessi con preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza per eventi con Tr = 200 anni, da conseguirsi anche attraverso adeguati sistemi di autosicurezza (porte e finestre a tenuta stagna, vani tecnici isolati idraulicamente, etc.), nel rispetto delle seguenti condizioni: a) sia dimostrata l'assenza di pericolo per le persone e i beni; b) sia dimostrato che non si determina aumento di pericolosità in altre aree; c) sia dato atto nel titolo abilitativi all'attività edilizia della sussistenza delle condizioni a) e b).
IVc	**3 - Interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse**

	pubblico riferite a servizi essenziali. 4 - Interventi di ristrutturazione e di adeguamento della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti: ammessi purchè siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale.

3. Gli interventi di messa in sicurezza nelle aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (I3 o I4) non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. La valutazione dell'incremento dei picchi di piena a valle può essere omessa nei casi in cui si applichino le disposizioni di cui all'art. 51 delle presenti norme.

4. Gli interventi realizzabili in condizione di sicurezza idraulica sono ammissibili solo qualora gli studi conoscitivi di supporto al presente Regolamento e/o gli studi condotti dalle A.d.B. contengano gli elementi necessari all'individuazione del battente o tirante idrico duecentennale atteso. In mancanza di quanto sopra gli interventi sono da ritenersi non fattibili (N.F.).

5. Relativamente agli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di addizione volumetrica, realizzati nelle aree a pericolosità idraulica elevata I3 o molto elevata I4 (laddove ammessi dalla L.R.T. n° 41/2018) attraverso la modalità di autosicurezza deve essere dato atto, nel titolo abilitativo all'attività edilizia, della sussistenza della dimostrazione sia dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per persone e beni, sia che non si determina un aumento di pericolosità in altre aree

6. Fatte salve le limitazioni e le prescrizioni di cui alla Tabella 2 e le precisazioni di cui al precedente comma 3, nelle aree a pericolosità idraulica elevata I3 possono essere realizzate ulteriori tipologie di interventi, ancorché non elencate in Tabella 2, a condizione che 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, ove necessario, idonee misure atte a ridurne la vulnerabilità.

7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi precedenti, non si ha aumento del rischio o della pericolosità in altre aree quando:
a) si opera la compensazione dei volumi sottratti all'esondazione avente tempo di ritorno duecentennale senza creazione di aree depresse soggette a ristagno;
b) non si produce una deviazione della corrente esondativa che altera significativamente la distribuzione areale dell'intensità dell'evento.

8. Nelle aree ricadenti in pericolosità idraulica I2, laddove non classificate a PI3 dal PAI del Bacino del Fiume Arno, al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica sarà comunque necessario, nel caso siano previste nuove edificazione e nuove infrastrutture, adottare accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste.

9. Relativamente agli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, realizzati nelle aree a pericolosità da flash flood elevata o molto elevata di cui al P.G.R.A. del Bacino Fiume Arno, devono essere previste azioni di difesa locale finalizzate a mitigare gli effetti di eventi intensi e concentrati e dovrà essere redatto il piano di gestione dell'opera integrato con la pianificazione di protezione civile comunale e sovracomunale.

52.4 Le condizioni di fattibilità sismica

52.4.1 Le condizioni di fattibilità sismica nei centri urbani maggiormente significativi

1. All'interno dei centri urbani maggiormente significativi, così come perimetrati nelle TAVV. B5, la classe di fattibilità rispetto agli aspetti sismici degli interventi ammessi dal R.U. viene individuata in matrice attraverso l'Abaco 3 di correlazione tra la tipologia dell'intervento e il grado di pericolosità sismica che caratterizza l'area sulla quale si interviene.

ABACO 3 PER LA DETERMINAZIONE DELLA FATTIBILITA' SISMICA

	TIPOLOGIE DI INTERVENTO	GRADO DI PERICOLOSITA' SISMICA		
		S2	S3	S4
1	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 > del 10%, di volume e di superficie b. Con incrementi e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni > del 10%, di volume e di superficie	I II	I III	I III
2	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
3	Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete	II	III	N.F.
4	Nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e relative attrezzature	III	III	N.F
5	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 III	II III	N.F N.F
6	Parcheggi ad uso pubblico e/o privato: a. A raso b. Con manufatti accessori	I I	I II	N.F N.F
7	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici e/o con aumento dei carichi in fondazione > del 10% . Demolizione e ricostruzione	II	III	N.F
8	Interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia	II	III	N.F
9	Opere accessorie, pertinenziali a servizio di fabbricati (manufatti prefabbricati, tettoie, pergolati, recinzioni, ecc)	I	II*	N.F
10	Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio	I	II	N.F
11	Viabilità privata a raso e piazzali privati a raso	I	I	N.F
12	Annessi agricoli, manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi, anche precari	I	II	N.F
13	Serre fisse o stagionali	I	I	N.F
14	Invasi o laghetti collinari	III	III	N.F
15	Verde pubblico, aree parco in genere senza creazione di nuovi volumi edilizi (**)	I	II	II
16	Alterazioni del profilo morfologico con scavi e riporti eccedenti quelli connessi alla normale pratica agricola	II	III	N.F

(*) Ad esclusione degli interventi ricadenti in classe di indagine 1, ex art. 7 D.P.G.R. n. 36R/2009 e di quelli elencati all'art. 12 dello stesso Decreto, per i quali la fattibilità assume il grado I.

(**) La fattibilità di eventuali volumi edilizi dovrà essere valutata in coerenza con quanto definito per le altre specifiche tipologie descritte nell'abaco 3.

2. Le prescrizioni associate a ciascuna classe di fattibilità sismica, così come individuata attraverso l'Abaco 3 e dettagliate in Appendice 1 per la tipologia ed il grado di approfondimento delle indagini, sono riportate nella Tabella 3 che segue:

TABELLA 3 - PRESCRIZIONI DELLA FATTIBILITA' SISMICA

Fattibilità sismica	Prescrizioni
I	Nessuna prescrizione specifica, fatto salvo il rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 14 Gennaio 2008 – Norme tecniche per le costruzioni (NTC2008) e relative eventuali future modifiche ed integrazioni, ove richiesto.
II	**1.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** **2) Interventi di adeguamento di modesta rilevanza e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico a sviluppo lineare e a rete** **3) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete** **5) Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi pubblici o di uso pubblico senza coperture e manufatti accessori** **6) Parcheggi ad uso pubblico e/o privato con manufatti accessori** **7) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici e/o con aumento dei carichi in fondazione. Demolizione e ricostruzione** **8) Interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia** **9) Opere accessorie, pertinenziali a servizio di fabbricati (manufatti prefabbricati, tettoie, pergolati, recinzioni, ecc)** **10) Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio** **12) Annessi agricoli, manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi, anche precari** **15) Verde pubblico, aree parco in genere** **16) Alterazioni del profilo morfologico con scavi e riporti eccedenti quelli connessi alla normale pratica agricola** Sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche di approfondimento del quadro conoscitivo, condotte a norma del D.P.G.R. 36/R/2009 e secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico e/o all'interno delle stesse coperture, nonché alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M. 14 Gennaio 2008 – Norme tecniche per le costruzioni (NTC2008) e successive eventuali modifiche ed integrazioni. In tutti i casi in cui l'intervento comporti sbancamenti e/o riporti significativi su pendio, sono prescritte verifiche di stabilità pre e post intervento in condizioni statiche ed in condizioni sismiche**.** Per la definizione della "Categoria di sottosuolo" si potrà fare riferimento alle TAVV. A7 per la Classe d'indagine 1 ex D.P.G.R. 36/R/2009 e per la Classe di indagine 2 (solo nel caso

	in cui sia rispettato il criterio della "immediata adiacenza" di una delle prospezioni sismiche allegate alla presente variante di RU rispetto al sito di intervento e qualora ne sia dimostrata la validità anche per il sito medesimo. In tutti gli altri casi dovranno essere utilizzate le metodologie descritte in Appendice 1. Nei territori di collina o montagna caratterizzati da formazioni litoidi affioranti o subaffioranti, è comunque necessario il controllo e l'accertamento diretto delle velocità dei sismostrati e dello spessore della copertura detritica, il quale discrimina tra l'attribuzione alla categoria di suolo A, nel caso di spessore ≤ 3 m secondo il DM 14 Gennaio 2008, ed una delle altre categorie (E o B).
III	**1.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** **2) Interventi di adeguamento di modesta rilevanza e di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico a sviluppo lineare e a rete** **3) Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete** **4)Nuovi interventi di edifici pubblici o di interesse pubblico e relative attrezzature** **5b) Impianti sportivi pubblici o di uso pubblico con coperture e/o manufatti accessori** **7) Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti plano-volumetrici e/o con aumento dei carichi in fondazione. Demolizione e ricostruzione** **8) Interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia** **14) Invasi o laghetti collinari** **16) Alterazioni del profilo morfologico con scavi e riporti eccedenti quelli connessi alla normale pratica agricola** Ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti con le condizioni di pericolosità accertate sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo: a) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido e/o all'interno delle stesse coperture entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisiche secondo le modalità definite in Appendice 1 che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti e possa indirizzare la scelta dell'approccio più opportuno per la valutazione dell'azione sismica, ovvero quello semplificato delle "Categorie di sottosuolo" o quello rigoroso dell'analisi di Risposta Sismica Locale (RSL). L'analisi di RSL, sempre preferibile, è prescritta nei seguenti casi: progetti con superficie lorda in pianta superiore a 2000 mq ricadenti in Classe d'uso II secondo NTC 2008 (es. edifici industriali); progetti con superficie lorda in pianta superiore a 300 mq ricadenti in Classe d'uso III secondo NTC 2008 (edifici ed opere infrastrutturali "rilevanti" come da All. A del D.P.G.R. 36/R/2009); progetti con superficie lorda in pianta superiore a 100 mq ricadenti nella Classe d'uso IV secondo NTC 2008 (edifici ed opere infrastrutturali "strategici" come da All. A del D.P.G.R. 36/R/2009). b) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso. Anche in questo caso è raccomandata l'analisi di RSL per le opere edificatorie secondo i criteri di cui al precedente punto a).

	c) Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico. d) In tutti i casi in cui l'intervento comporti sbancamenti e/o riporti significativi su pendio, sono prescritte verifiche di stabilità pre e post intervento in condizioni statiche ed in condizioni sismiche. Per la definizione della "Categoria di sottosuolo" si potrà fare riferimento alle TAVV. A7 per la Classe d'indagine 1 ex D.P.G.R. 36/R/2009 e per la Classe di indagine 2 (solo nel caso in cui sia rispettato il criterio della "immediata adiacenza" di una delle prospezioni sismiche allegate alla presente variante di RU rispetto al sito di intervento e qualora ne sia dimostrata la validità anche per il sito medesimo. In tutti gli altri casi dovranno essere utilizzate le metodologie descritte in Appendice 1. Nei territori di collina o montagna caratterizzati da formazioni litoidi affioranti o subaffioranti, è comunque necessario il controllo e l'accertamento diretto delle velocità dei sismostrati e dello spessore della copertura detritica, il quale discrimina tra l'attribuzione alla categoria di suolo A, nel caso di spessore ≤ 3 m secondo il DM 14 Gennaio 2008, ed una delle altre categorie (E o B).

52.4.2 Le condizioni di fattibilità sismica al di fuori dei centri urbani maggiormente significativi

Al di fuori dei centri urbani maggiormente significativi, così come perimetrati nelle TAVV. B5, gli interventi ammessi dal R.U. sono attuabili con le prescrizioni di cui al d.p.g.r. 36/R/2009 ed alle NTC 2008.

52.5 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. B5 – *Carta della Pericolosità Sismica***,** 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.

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).

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 eduzione 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.

Interventi previsti dal presente R.U. 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 presente variante generale, sono subordinati alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica previste dal Piano Attuativo approvato con Delibera C.C. n. 6 del 28 febbraio 2013.

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 (*Indicazioni per la realizzazione in condizioni di sicurezza idraulica di un tratto di nuova viabilità in fraz. Pieve S. Paolo*) allegata alla variante generale approvata con Delibere del C.C. 13, 14 e 15/2009.

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 presente 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 nel rispetto dell'Accordo di Programma approvato Decreto del Presidente della Provincia di Lucca 21 aprile 2008, n. 19.

L'attuazione della previsione d'ampliamento della zona scolastica nelle frazioni di Badia di Cantignano e Coselli, ricadente in area a pericolosità elevata P3 nelle cartografie del P.A.I. fiume Serchio (Art. 23bis- P2g), è subordinata alla preliminare o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza previste dallo studio redatto dal Consorzio di Bonifica Auser Bientina di cui all'Allegato 3 delle indagini geologiche. L'agibilità del nuovo polo scolastico è subordinata al completamento delle suddette opere di messa in sicurezza.
Parimenti l'attuazione della previsione di alcuni parcheggi pubblici nelle frazioni di Coselli a servizio alla zona scolastica, e Guamo a servizio alla zona a servizi e industriale, ricadenti anch'essi in area a pericolosità elevata P3 nelle cartografie del

P.A.I. fiume Serchio (Art. 23bis- P2g), è subordinata alla preliminare o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza previste dallo studio redatto dal Consorzio di Bonifica Auser Bientina di cui all'Allegato 3 delle indagini geologiche.

Previsioni di nuove rotatorie V.le Europa Via Villa Fontana e V.e Europa Via del Fanuccio

La progettazione delle previsioni di nuova rotatoria in sostituzione dell'incrocio tra Viale Europa, Via S. Donnino e Via Villa Fontana e di nuova rotatoria in sostituzione dell'incrocio tra Viale Europa e Via del Fanuccio, oltre alle condizioni per il non aggravio del rischio e per il non superamento del rischio medio R2, dovrà prevedere le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionale. Tali misure dovranno essere recepite all'interno del Piano di Protezione civile.

Previsione di raccordo Via di Paganico e sottopasso Via dell'Arpino

La previsione di raccordo tra Via di Paganico e sottopasso di Via dell'Arpino dovrà essere attuata tramite pavimentazione a raso che non vada a ridurre il volume delle acque di esondazione previste nell'area per Tr = 200. Si prescrive il divieto di utilizzo del passaggio ciclo-pedonale in previsione di condizioni di allerta meteo sfavorevoli o in caso di allagamento, adottando opportuni sistemi di avviso agli utenti. Tale misura dovrà essere recepita all'interno del Piano di Protezione civile.

52.6 Disposizioni particolari per le trasformazioni ricadenti nel bacino del F. Arno

1. Nel territorio comunale ricadente all'interno del Bacino del F. Arno l'ammissibilità delle trasformazioni disciplinate dalle presenti norme dovrà essere verificata anche rispetto alle limitazioni ed alle prescrizioni dettate dalle norme vigenti del PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e del PGRA .

2. Le aree PI4 (pericolosità idraulica molto elevata) relative al PAI del F. Arno, individuate nelle TAVV. B4 - Carta della pericolosità idraulica - sono da ritenersi non più attuali, in quanto superate dalla nuova classificazione introdotta dal PGRA del bacino del F. Arno.

52.7 Disposizioni particolari per le trasformazioni ricadenti nel bacino del F. Serchio

Nel territorio comunale ricadente all'interno del Bacino del F. Serchio l'ammissibilità delle trasformazioni disciplinate dalle presenti norme dovrà essere verificata anche rispetto alle condizioni di pericolosità - e relative disposizioni associate – individuate nelle cartografie del PAI (Piano Assetto Idrogeologico) del Bacino del Fiume Serchio.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PAI, il "tessuto edificato" corrisponde ai centri abitati così come individuati sugli elaborati Tavole da 1 a 11 "Destinazioni urbanistiche" e definiti ai sensi dell'Art. 4 delle vigenti N.T.A.

Art.53 Direttive ambientali per la tutela degli acquiferi e delle risorse idriche

53.1 Direttive per la salvaguardia qualitativa delle risorse idriche sotterranee

53.1.1 Nelle aree a elevata ed elevatissima vulnerabilità intrinseca potenziale, così come distinte nelle TAVV. B1 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 itticoltura 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.
53.1.2 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.
53.1.3 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

SSIMA	ELEVATI	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 utilizzanti pesticidi, diserbanti e fertilizzanti

NOTE

1) Limitazioni alle trasformazioni, fisiche e funzionali, che comportano attività e/o impianti "inquinanti". E' comunque implicita la possibilità di ulteriori limitazioni conseguenti le necessarie verifiche che le normative vigenti richiedono a supporto degli impianti e/o delle attività "inquinanti".

2) Rischio definito attraverso valutazioni incrociate tra vulnerabilità intrinseca, tipologia del centro di pericolo, caratteristiche idrogeologiche ed idrodinamiche dell'acquifero, valore della risorsa da tutelare (quantità, qualità ed utilizzo).

53.1.4 Nei siti interessati da procedimenti di bonifica conclusi o in corso o comunque oggetto di inquinamento accertato, gli interventi di trasformazione urbanistica 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 (D.lgs. 152/06, DPRG 14/R del 25/02/2004).

53.1.5 Relativamente ai siti interessati in passato da attività produttive, commerciali o agricole intensive, potenzialmente in grado di aver prodotto alterazioni delle matrici ambientali, ai progetti di trasformazione edilizia e urbanistica dovrà essere allegata idonea documentazione tecnica, con riferimento alla normativa vigente, atta a dimostrare l'assenza di condizioni di contaminazioni in atto o potenziali.

53.2 Direttive per la salvaguardia quantitativa delle risorse idriche sotterranee e per il contenimento degli effetti negativi indotti dagli emungimenti

53.2.1 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 evidenzi 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 destinati al consumo umano.
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.

53.2.2 In tutto il territorio comunale il prelievo delle acque sotterranee e sorgive è soggetto a regime autorizzativo, con le modalità e le esclusioni previste dal Regolamento Provinciale approvato con d.c. n. 180/2003, e – limitatamente alla

porzione di territorio ricadente nel Bacino del F. Arno – anche nel rispetto delle disposizioni di cui al Piano di Bacino del F. Arno – Stralcio Bilancio Idrico - Misure di Piano.

53.2.3 Nelle aree potenzialmente vulnerabili da subsidenza è vietata l'attivazione di nuovi emungimenti di acque sotterranee, con la sola esclusione degli emungimenti finalizzati al consumo domestico nelle aree non servite da acquedotto, e di quelli relativi a prese d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ove tale attivazione non sia legittimata 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.

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 boscate o di filari alberati devono essere improntati alla loro salvaguardia; quando ciò non sia possibile si dovrà provvedere alla realizzazione di interventi di messa a dimora di superfici boscate o di filari alberati impiegando le medesime specie autoctone 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 cartografica 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, 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 ripariali, per la loro funzione di limitazione dell'erosione e di tutela della qualità e funzionalità ecologica dei corsi d'acqua;
- 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 la salvaguardia della rete di connettività ecologica a scala territoriale in grado di garantire una riqualificazione ambientale dell'intero Comune in termini ambientali e paesaggistici. La rete ecologica, per la sua struttura lineare e continua, garantisce la connettività tra la fascia pre-

appenninica delle Pizzorne, le aree aperte agricole di bonifica e i lembi residui delle zone umide della piana, le colline di Montecarlo e la zona collinare dei Monti Pisani. Essa, a diverse scale di dettaglio, favorisce:

- la ricucitura della connettività e fra i diversi elementi del paesaggio;
- la riduzione dell'effetto di bolla di calore sopra le conurbazioni urbane e suburbane;
- la disponibilità di zone locali di rifugio per flora e fauna selvatiche e di corridoi ed elementi puntuali funzionali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie selvatiche;
- la conservazione dei processi ecologici
- la possibilità che percorsi ricreativi come piste ciclabili e di equitazione, percorsi "vita" e di allenamento sportivo possano assolvere la funzione di corridoi ecologici con struttura lineare e continua;
- il miglioramento della percezione estetica del mosaico ambientale del paesaggio locale, anche mediante la conservazione del tipico disegno della maglia agraria e della naturalità dei corsi d'acqua

Costituiscono elementi della rete ecologica (aree nucleo) le vaste aree a naturalità diffusa delle Pizzorne e dei Monti Pisani, il versante occidentale delle colline di Montecarlo che degrada verso il Rio Leccio, 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, delle colline di Montecarlo e dei Monti Pisani sono caratterizzate da un'estesa copertura forestale, in alcune zone di particolare interesse per la presenza di associazioni vegetazionali di pregio e rivestono un importante valore paesaggistico; le macchie della rete ecologica sono generalmente formate da uno o più frammenti di habitat che possono fungere da aree di sosta e rifugio per alcune specie nell'area intermedia che si trova fra aree ecologicamente isolate e sono in genere costituite da elementi non necessariamente lineari e continui come aree boschive (anche ripariali) senza direzione preferenziale, aree aperte (anche prati umidi stagionalmente) che si distinguono dal loro intorno per la loro maggiore naturalità; i corridoi ecologici sono strutture lineari e continue 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 se l'intervento va a recuperare e potenziare la funzionalità e l'efficienza dei corridoi ecologici;

- possono risultare funzionali allo scopo 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 che presentano delle potenzialità nei confronti delle dinamiche biologiche, come le zone agricole, e anche nelle aree periurbane, dove gran parte del paesaggio è stata trasformato o reso inospitale per una gran parte delle specie autoctone. Nell'attraversamento di aree urbane i corridoi devono avere 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 (o siepi) paralleli, larghi ognuno un minimo di 4-5 metri e distanti tra di loro almeno 6-10 metri. Risulta funzionale all'aumento della fascia ecotonale e quindi della disponibilità di zone di rifugio e riproduzione per molte specie selvatiche, la disposizione di arbusti al margine delle zone boscate/alberate al limite di zone aperte;
- in prossimità delle aree urbane, al fine di limitare i rischi per gli animali in dispersione a causa della frammentazione delle reti di connettività ecologica, i corridoi e gli elementi non lineari devono essere rinforzati da zone di verde urbano;
- i corridoi possono essere resi funzionali grazie a una sinergia tra elementi naturali ed elementi seminaturali/antropici; possono essere creati anche in corrispondenza di strade, purché di tipo secondario, o utilizzare il verde privato;
- nella individuazione dei corridoi è preferibile seguire i margini dei lotti in modo da aumentarne la lunghezza e consentire quindi una maggiore funzionalità in termini di fascia ecotonale oltre che una maggiore naturalità.

Costituiscono elementi importanti della rete ecologica le fasce vegetazionali immediatamente adiacenti dei corsi d'acqua che assolvono anche alla funzione di filtro dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa e per il mantenimento della biodiversità

La tutela quantitativa e qualitativa della risorsa acqua garantisce il mantenimento della continuità fluviale e quindi della continuità ecologica

Art. 56 Edilizia sostenibile e bioarchitettura

Lo sviluppo delle tecniche di bioarchitettura dovrà consentire di contenere i consumi idrico ed energetico, di ridurre gli sprechi e di limitare al minimo gli effetti negativi sull'ambiente e sulla salute dei cittadini, oltre a garantire il riconoscimento tipologico dell'edificio.

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 non potabili 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 ambientale strategica e lo studio di incidenza

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 variante generale al Regolamento Urbanistico è stata sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'Art. 23 a seguenti della L.R. 10/2010 come modificata dalla L.R. 6/2012. Il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica con i relativi allegati, costituiscono parte integrante del Regolamento Urbanistico.
I piani complessi di intervento ed i piani attuativi dovranno essere oggetto di procedura di VAS in relazione alle trasformazioni previste.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica in aree a prevalente destinazione di servizio di saturazione (Art. 22 di saturazione) sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo, che deve contenere la verifica di assoggettabilità a VAS;

Gli interventi di nuova edificazione in aree a prevalente destinazione di servizio di completamento in Ambiti Normativi individuati sulle tavole del R.U., se di superficie edificabile (SE) superiore a mq 3.000 sono sottoposti a Piano Attuativo, se inferiore a Progetto Unitario. Il Piano Attuativo, deve contenere la verifica di assoggettabilità a VAS mentre il Progetto Unitario deve essere accompagnato da una verifica di sostenibilità ambientale. Tutti gli interventi devono seguire gli indirizzi e le prescrizioni specifiche individuate dalle relative schede del Rapporto Ambientale (punti f e g).

Per quanto riguarda le aree a prevalente destinazione produttiva (Art. 21 sature e di saturazione) gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza di una superficie edificata (SE) superiore a mq 1.000 e quelli di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che deve contenere la verifica di assoggettabilità a VAS.

Nelle aree a prevalente destinazione produttiva di completamento, 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 di sostenibilità ambientale e deve seguire i criteri e gli indirizzi esplicitati ai punti f) e g) del Rapporto Ambientale.

I Piani Attuativi relativi alla nuova edificazione oggetto di ambito di perequazione di cui all'art. 24 sono soggetti a procedura di VAS

Per gli ambiti normativi di particolare complessità per cui sono riportate specifiche schede normative all'art. 67, sono stati precisati gli interventi oggetto di procedura di VAS e di valutazione di incidenza.

Tutti i piani attuativi non oggetto di specifiche valutazioni nell'ambito del Rapporto Ambientale della presente variante, eccetto i PAPMAA con valore di Piano Attuativo di cui all'art. 48, sono oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS.

Il documento di verifica di assoggettabilità a VAS deve contenere 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 procedura di assoggettabilità a V.A.S. 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 Rapporto Ambientale e alla Sintesi non tecnica della Variante generale al R.U. ed alle direttive contenute nel titolo VI delle presenti norme.

Sia nel documento di verifica di assoggettabilità a VAS che nel documento di verifica di sostenibilità ambientale è necessario verificare preliminarmente la possibilità di allaccio alla pubblica fognatura e la disponibilità idrica presso gli Enti competenti: la possibilità di allaccio alla rete acquedottistica per l'uso idropotabile e la possibilità di utilizzo di altre fonti di approvvigionamento per altri usi.

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

Per i piani, i progetti e gli interventi ricadenti all'interno della ZSC "Monte Pisano" (ex S.I.R. - S.I.C. n. 27), della ZSC "Padule di Verciano, Prati alle Fontane, Padule delle Monache" (ex S.I.R. - S.I.C. n. 137) e della ZSC "Ex alveo del lago di Bientina" (ex S.I.R. - S.I.C. n. B03) e per quelli che ricadano all'esterno ma possano produrre anche indirettamente effetti sulle specie e sugli habitat che caratterizzano i Siti della Rete Natura 2000 è necessaria la valutazione di incidenza ai sensi della L.R. 30/2015 tenendo anche conto del quadro conoscitivo e delle conclusioni dello Studio di Incidenza.

Art. 59 Direttive sul sistema della depurazione e sull'approvvigionamento idrico

Nell'ambito del monitoraggio del R.U. previsto dall'art. 7 l'Amministrazione Comunale 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. La raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate deve essere preventivamente autorizzato ai sensi di legge; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere

preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente.
Nelle zone non servite dalla rete fognaria pubblica è consentito lo scarico autonomo adottando impianti di trattamento conformi al D.P.G.R. n. 46/R del 08/09/2008, alla L.R. 20/2006 come modificata dalla L.R. 26 gennaio 2016, n. 3, ed ai regolamenti comunali vigenti. In ogni caso dovrà essere garantita la compatibilità ambientale ed igienico-sanitaria del sistema di depurazione con la tutela della risorsa idrica per uso potabile ai sensi delle norme richiamate.
Inoltre deve essere prevista la preliminare o contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione separati per le acque piovane e per le acque reflue.
Per gli interventi di nuova edificazione o che prevedono incremento del carico urbanistico oggetto di piano attuativo deve essere verificata la coerenza con i piani e programmi di gestione del servizio idrico integrato mediante idonea certificazione dell'AIT che garantisca e assicuri le prestazioni e il servizio in tutto l'arco dell'anno.

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.
Per i nuovi insediamenti e le ristrutturazioni deve essere puntualmente verificata la possibilità di allaccio alla rete acquedottistica con l'ente gestore del servizio idrico integrato.
La possibilità di approvvigionamento autonomo di risorsa idrica dei nuovi insediamenti non serviti da pubblico acquedotto è un'alternativa che può essere ammessa, previa verifica della disponibilità della stessa risorsa in termini qualitativi e quantitativi, secondo quanto previsto all'art. 53.2.1, nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Regionale, dall'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale e dalla competente Azienda USL in materia igienico-sanitaria.
Nell'attuazione delle nuove previsioni di trasformazione deve essere assicurata la possibilità di accesso alle reti idriche di adduzione e di smaltimento ai fini della manutenzione.

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. Il Comune di Capannori è dotato di Piano di Azione Comunale per il risanamento della qualità dell'aria ambiente approvato dalla Giunta Comunale ai sensi della L.R. 09/10 a cui si rimanda per la definizione delle misure strutturali e delle misure contingibili per il mantenimento e miglioramento della qualità dell'aria.
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 Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale e adeguamento al PRQA

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, anche odorigene.
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 ambientale strategica dei Piani Attuativi.
La progettazione, l' installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono altresì soggette alle disposizioni del Piano di Azione Comunale per il risanamento della qualità dell'aria ambiente approvato dalla Giunta Comunale ai sensi della L.R. 09/10. Per le canne fumarie e camini di origine civile non sono previste distanze dai confini o fabbricati.

Prescrizioni in adeguamento al PRQA
In adeguamento alle prescrizioni dettate dal Piano regionale per la qualità dell'aria (PRQA) approvato con delibera Consiglio regionale della Toscana n. 72/2018, su tutto il territorio comunale valgono i seguenti obblighi e divieti:
- E' vietato installare generatori di calore non aventi la certificazione o certificati con qualità inferiore alle quattro stelle ai sensi del decreto ministeriale del 7 novembre 2017 n. 186 in adempimento a quanto previsto dall'articolo 290 del d.lgs. 152/2006. La presente norma si applica alle nuove costruzioni e alle ristrutturazioni edilizie
- E' vietato l'utilizzo di biomassa per il riscaldamento nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni. La misura si applica ai soli comuni critici per il materiale particolato fine PM10 e relativamente alle sole aree di superamento, tipicamente le zone di fondovalle fino ad una altezza di 200 metri (ex DGR 1182/2015). Dalla misura sono escluse in ogni caso le aree non metanizzate. La misura non si applica alle ristrutturazioni dove sono già presenti impianti di riscaldamento a biomassa.

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 edificato urbano residenziale superiori a mq 250, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio, dovranno essere indicati:
- il tipo e l’entità dei rifiuti che vengono prodotti;
- le modalità di smaltimento;
- gli spazi destinati allo stoccaggio dei rifiuti in maniera differenziata per le attività produttive e servizi;
- le aree di deposito dei RSU raggiungibili da spazi pubblici per il ritiro da parte della ditta incaricata.

Gli spazi di raccolta differenziata dovranno essere realizzati secondo criteri di qualificazione dell’arredo urbano che verranno indicati dall’Amministrazione Comunale.

Art. 64 Direttive per il risparmio energetico

Al fine di promuovere gli obiettivi di contenimento e risparmio energetico previsti dalla legislazione vigente e dal Programma Energetico della Provincia di Lucca, approvato con delibera di C.P. n. 63 del 16/03/2001, 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

Per la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra, e nello specifico la individuazione delle aree non idonee all'installazione di detti impianti, si fa riferimento alle disposizioni di cui alla L.R. 11 del 21/03/2011 e s.m.i. ed al relativo allegato A.
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 con premialità disciplinate dall'apposito Regolamento Comunale approvato con delibera di C.C. n° 37 del 26/07/2012 e ss.mm.ii.
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 C 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 al Programma comunale degli impianti elaborato ai sensi della L.R. 49/2011.

Art. 66 Criteri 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 9 dell'art. 95 della L.R. 65/14. 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.
Valgono le prescrizioni individuate in sede di VAS al Cap. 2.2 dei punti f) e g) del Rapporto Ambientale

Nelle aree poste all'interno delle ZSC "Monte Pisano" (ex S.I.R. - S.I.C. n. 27) e "Ex alveo del lago di Bientina" (ex S.I.R. - S.I.C. n. 137) e "Padule di Verciano, Prati alle Fontane, Prati delle Monache" (ex S.I.R. - S.I.C. n. B03) 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	Complesso produttivo esistente a Marlia
3	A2	Complesso produttivo esistente in frazione di Marlia
4	A2	Riqualificazione e valorizzazione di un complesso edilizio di interesse tipologico in frazione di Marlia, via Paolinelli
5	B2	Riqualificazione di edificio scolastico dismesso a Segromigno in Monte
6	B2	Polo Tecnologico in frazione Segromigno in Monte, località Piaggiori.
7	B1	Area residenziale in frazione S. Andrea in Caprile
8	C1	Parco degli amici di Pinocchio a S. Gennaro, loc. Rovaggine
9	D1	Area a parco per lo sport ed il tempo libero posta in frazione di Lammari, località Isola bassa
10	D1	Area a prevalente destinazione di servizio in via Lombarda, via dei Ramacciotti
11	D1	Complesso industriale denominato “Cartiera Giusti” in via dei Selmi
12	D2	Nuova area per strutture ricettive e sportive a Lunata
13	D2	Interventi di ristrutturazione urbanistica per il miglioramento della viabilità in loc. Zone
14	D2 - E	Riconversione del complesso industriale dismesso ex Linder in frazione di Lunata
15	E	Area per attrezzature di interesse collettivo in frazione di Capannori (Arciconfraternita di Misericordia)
16	E	Insediamento produttivo esistente in frazione di Capannori
17	E	Riconversione del complesso edilizio ex ILDA, già ad uso produttivo e da tempo dismesso, posto in frazione di Tassignano
18	E	Aeroporto di Tassignano
19	E	Area a servizio della mobilità all’interno dell’area interessata dal nuovo casello dell’autostrada A11 Firenze-Mare in frazione di Paganico, località Frizzone
20	F	Area destinata ad attività di servizio sociale nell’ambito dell’attività della Casa Famiglia S. Margherita
21	F	Intervento di edilizia residenziale sociale a S. Margherita
22	F	Riconversione del complesso già ad produttivo e da tempo dismesso, in frazione di Toringo
23	F	Centro produttivo e di servizi al P.I.P. in frazione di Carraia
24	F	Riconversione del complesso edilizio dismesso, già ad uso commerciale, in frazione di Parezzana
25	F	Complesso edilizio di proprietà ASL in frazione di Carraia
26	G1-G2	Parco territoriale dell’acquedotto del Nottolini a Guamo
27	H1	Riconversione del complesso industriale dismesso, ex polveriera Maionchi, in frazione di Massa Macinaia
28	H1	Complesso a servizi esistente in frazione di Massa Macinaia
29	H1	Area residenziale in frazione Massa Macinaia
30	H3	Riqualificazione ambientale e paesaggistica dell’area circostante le Fonti di S. Pietro a S. Andrea di Compito

31	H3	Giardino tematico di eccellenza della camelia a S. Andrea di Compito
32	H3	Area destinata ad uso di servizi da destinarsi a Caserma dei Carabinieri – Stazione base e ad uso direzionale, commerciale, residenziale privato.
33	H3	Area a parco per la pesca sportiva ed il tempo libero in frazione di Pieve di Compito, località Palaiola
34	H4	Intervento di edilizia residenziale sociale in frazione di Castelvecchio di Compito
35	C2	Riqualificazione e valorizzazione di un complesso immobiliare denominato Villa Finetti in frazione di Gragnano, via Pesciatina
36	F	Area a servizi destinata ad attività pensionamento cani in frazione di Carraia
37	H2	Riqualificazione e valorizzazione di un complesso immobiliare ad uso commerciale e turistico-ricettivo in frazione di Colognora di C.to, via di Colognora
38	G1	Riqualificazione e valorizzazione di un complesso immobiliare ad uso commerciale e turistico-ricettivo in frazione di Guamo
39	F	Compendio immobiliare esistente in frazione di Santa Margherita

SCHEDA NORMATIVA 1
U.T.O.E. A2 – Marlia

Oggetto: Parco territoriale lungo il fiume Serchio a Marlia.

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.
Una parte dell'area a parco territoriale ricade in area a pericolosità idraulica molto elevata I4: le trasformazioni ammesse si intendono attuabili nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui alla Legge regionale n° 41/2018.

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 dell'edificio HMax di ml 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: Complesso produttivo esistente in frazione di Marlia.

Intervento: intervento di Ristrutturazione e ampliamento di complesso produttivo esistente.

Destinazioni d'uso: ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono ammesse le destinazioni d'uso riferite alla categoria funzionale:
- b) industriale artigianale .

Categoria di intervento: sono consentiti ampliamenti della superficie edificata (SE), 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. Gli interventi pertinenziali come definiti all'Art. 11.5 delle presenti N.T.A. non sono soggetti all'approvazione del progetto unitario.

Parametri urbanistici:
- indice di copertura: 60% dell'area destinata a saturazione produttiva
- distanza dai confini: m. 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: L'intervento è subordinato alla realizzazione del tratto di nuova viabilità individuati 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. La viabilità di nuova realizzazione potrà essere realizzata in rapporto di proporzionalità con l'intervento previsto e con possibili attuazioni scansionate nel tempo, da disciplinare con apposito schema di convenzione. Tale nuova viabilità, da destinare all'uso pubblico, deve contribuire al sostanziale miglioramento del sistema di accesso alla zona produttiva nel suo complesso.

SCHEDA NORMATIVA 3
U.T.O.E. A2 – Marlia

Oggetto: Complesso produttivo esistente in frazione di Marlia.

Intervento: Ampliamento di complesso produttivo esistente.

Destinazioni d'uso: Ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono ammesse le destinazioni d'uso riferite alla categoria funzionale:
b) industriale artigianale.

Categoria di intervento: Sono consentiti interventi di nuova edificazione, finalizzati esclusivamente al mantenimento dell'attività esistente. Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a Progetto Unitario riferito all'intero Ambito Normativo.

Parametri urbanistici:
- indice di copertura: 50% dell'area destinata a completamento produttivo
- H max ml 10 (con esclusione dei volumi tecnici)
- 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 per autovetture e per autotreni, compresa nell'Ambito Normativo; 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: E' prescritta la messa a dimora di alberature per la superficie a parcheggio pubblico, con impiego di specie vegetali arbustive ed arboree di tipo autoctono, nella misura minima di .una pianta ogni tre stalli

Prescrizioni particolari: l'intervento di nuova edificazione dovrà essere funzionalmente collegato alla esistente attività e non alienabile separatamente dalla stessa, a mezzo di stipula di apposito atto di vincolo.

SCHEDA NORMATIVA 4
U.T.O.E. A2 - Marlia

Oggetto: Riqualificazione e valorizzazione di un complesso edilizio di interesse tipologico in frazione di Marlia, via Paolinelli

Intervento: Recupero delle volumetrie esistenti e intervento di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione, incrementi di SE nei limiti di cui al vigente Art. 19.

Destinazioni d'uso:
Ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
a) residenziale;
inoltre e a condizione che siano compatibili con la residenza, sono consentite le seguenti categorie funzionali
d) turistico-ricettiva, limitatamente alle sottocategorie funzionali di attività ricettive alberghiere quali alberghi e residenze turistico-alberghiere;
e) servizio e direzionale;
b) industriale artigianale, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio);
c) commerciale al dettaglio;

Categoria di intervento: Intervento subordinato alla approvazione di un piano urbanistico attuativo di recupero che contenga:
- la schedatura del patrimonio edilizio esistente e la relativa disciplina normativa.
- Il reperimento di aree a standards urbanistico nella misura di 18 mq ogni mc 100 di volume, per spazi pubblici (verde e parcheggi) di cui almeno la metà a parcheggio pubblico.
La suddivisione in aree ha valore indicativo per quanto attiene la forma e l'ubicazione, che potranno eventualmente essere modificate in sede di Piano Attuativo

Parametri urbanistici:
superficie coperta max: 50%
altezza dell'edificio HMax: dovrà essere congruente con l'intorno edificato ed in ogni caso non superiore 3 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 5
U.T.O.E. B2 – S. Colombano, Segromigno in Monte, Segromigno in Piano, Camigliano

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

Intervento: Ristrutturazione e sopraelevazione del fabbricato attuale per la realizzazione di attrezzature pubbliche al piano terra e n°5 alloggi di edilizia residenziale al piano primo.
In alternativa sarà consentita la ristrutturazione edilizia diretta per la realizzazione fino ad un massimo di n°5 alloggi di edilizia residenziale, a parità di superficie edificata (SE).

Destinazioni d'uso:
Ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
e) servizio e direzionale, limitatamente alla sottocategoria funzionale 1 ;
a) residenziale e relative pertinenza;

Categoria di intervento: Intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici:
- Superficie coperta max: si conferma la superficie coperta attuale. Nella seconda alternativa si conferma la superficie edificata (SE) attuale.
- Altezza dell'edificio HMax: due piani fuori terra, con le altezze regolamentari in base alle due diverse destinazioni d'uso. Nella seconda alternativa HMax= 7,50 ml
- Distanze dai confini, dalla strada e tra gli edifici: fatti salvi gli allineamenti preesistenti, le distanze da rispettare sono 5 ml dai confini, 10 ml dai fabbricati 10 ml dalle strade pubbliche.

Dotazione minima di spazi pubblici: Dovrà essere rispettata la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 ogni mc 100 di volume vuoto per pieno, per spazi pubblici (verde e parcheggi) di cui almeno la metà a parcheggio pubblico, per la destinazione residenziale; dovranno essere realizzati spazi di sosta adeguati alle diverse funzioni a servizio previste dal progetto, ai sensi del D.M. 1444/68.

Prescrizioni particolari: Il progetto dovrà prevedere accessi opportunamente separati tra la residenza e le destinazioni servizi e attività pubbliche o di interesse collettivo.

SCHEDA NORMATIVA 6

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

Oggetto: Polo Tecnologico in frazione Segromigno in Monte, località Piaggiori.

Intervento: Costruzione di un centro polifunzionale in relazione con l'abitato di Segromigno in Monte.

Destinazioni d'uso: Polo scientifico sulle nanotecnologie, incubatori di impresa, centro rifuti zero, centro direzionale sull'innovazione areonautica.; 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 7
U.T.O.E. B1 – S. Pietro a Marcigliano, S. Andrea in Caprile

Oggetto: Area residenziale in frazione S. Andrea in Caprile.

Destinazioni d'uso: Ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alla seguente categoria funzionale:
a) residenziale e relative pertinenze

Categoria di intervento: sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia (di cui all'art. 11 punti da 1 a 4 del R.U.), per la realizzazione di un massimo di n. 2 alloggi, soggetti a intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici: sono consentite le opere di ristrutturazione edilizia per la realizzazione di un massimo di n. 2 unità immobiliari residenziali con possibilità di ampliamento funzionale, e con le modalità e le limitazioni di seguito indicate:
l'ampliamento funzionale di ogni singola unità è consentito fino alla concorrenza di mc 90 una tantum;
è ammessa la realizzazione delle pertinenze così come previste dal R. E., all'interno del lotto di pertinenza.

Dotazione di verde e arredi vegetali: Le specie arbustive ed arboree impiegate dovranno essere di tipo autoctono.
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.

SCHEDA NORMATIVA 8
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). Nelle aree a pericolosità da frana molto elevata G4, le trasformazioni ammesse si intendono attuabili con le limitazioni e prescrizioni definite nell'abaco 1 e nella Tabella 1 di cui all'Art. 52.1 delle presenti norme tecniche.

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 9
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 estesi ai comparti organici di intervento S.N.9a e S.N.9b.

Parametri urbanistici:
Nell'area di competenza della FIPS (S.N. 9a) possono essere realizzate strutture a corredo dell'attività, di superficie coperta non superiore a mq 250. Nella restante area (S.N. 9b) 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, in unico fabbricato.
- altezza dell'edificio HMax: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 inedificati 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 10
U.T.O.E. D1 – Lammari

Oggetto: Area a prevalente destinazione di servizio in via Lombarda, via dei Ramacciotti

Destinazioni d'uso:
Ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
e) servizio e direzionale;
b) industriale artigianale, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio);
c) commerciale al dettaglio;
f) commerciale all'ingrosso e depositi.

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto a progetto unitario con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq per 100 mc di volumetria realizzata, destinati a parcheggio pubblico. L'individuazione del parcheggio contenuta nella cartografia di piano ha valore indicativo per quanto attiene forma ed ubicazione.

Parametri urbanistici: è ammesso l'intervento di sostituzione edilizia con diversa articolazione e collocazione nel lotto di pertinenza, con incremento della volumetria nel rispetto dei seguenti parametri:
If: 1,5 mc/mq
IC: 60%
Hmax: ml 10,00
Distanza dai confini: da Codice Civile
Distanza dalle strade pubbliche: 10,00 ml

Dotazione di verde e arredi vegetali: Le specie arbustive ed arboree impiegate dovranno essere di tipo autoctono.

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.

SCHEDA NORMATIVA 11
U.T.O.E. D1 – Lammari

Oggetto: Complesso industriale denominato “Cartiera Giusti” in via dei Selmi.

Intervento: Riqualificazione urbanistica dell’area già destinata alla produzione, mediante la realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione residenze e servizi, oltre a standard urbanistico.
L’ambito normativo ricade in area a pericolosità idraulica I3: le trasformazioni ammesse si intendono attuabili nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui alla Legge regionale n°41/2018.

Destinazioni d’uso:
ai sensi dell’art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d’uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
- a) residenziale, relative pertinenze fino ad un massimo del 70% della superficie edificata (SE) preesistente

servizi propri degli insediamenti residenziali, come commerciale al dettaglio (lettera c) limitatamente alla sottocategoria funzionale 1 (esercizi di vicinato), e servizio e direzionale (lettera e) limitatamente alla sottocategoria funzionale 2, e complessivamente per almeno il 30% della superficie edificata (SE) preesistente

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

Parametri urbanistici:
- recupero dell’intera superficie edificata (SE) preesistente
- altezza dell'edificio HMax: 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 ogni100 mc di volume previsto per l’intervento;
- la realizzazione della viabilità d’accesso e di distribuzione ai lotti edificabili.

Tipologia edilizia e caratteristiche costruttive degli edifici: saranno stabilite in sede di formazione del Piano Attuativo

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 è realizzabile a condizione che siano contestualmente realizzate – in relazione alla natura e vulnerabilità dell'intervento ed al contesto territoriale - le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno
Le previsioni insediative devono tendere alla ricucitura dell'edificato esistente ed alla ricostituzione del margine degli insediamenti verso la campagna. La riconfigurazione urbanistica dell'area dovrà essere rivolta ad ottenere una elevata qualità architettonica, funzionale e ambientale, a ricreare nuove centralità urbane attraverso l'individuazione di spazi pubblici e di uso pubblico.

SCHEDA NORMATIVA 12
U.T.O.E. D2 – Lunata

Oggetto: Area per nuove strutture ricettive e sportive a Lunata.

Intervento: Nuova edificazione.

Destinazioni d'uso:
ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:

- d) turistico-ricettiva e per la convegnistica
- e) servizio e direzionale limitatamente alla sottocategoria funzionale 1/e attrezzature sportive.

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto a Piano Attuativo esteso all'intero Ambito Normativo; il piano attuativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica – verifica di assoggettabilità a VAS.

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 indice di copertura massimo pari al 10%.

Per entrambe le aree sono prescritti:

- altezza dell'edificio HMax: 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 13
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 ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
- a) residenziale;
- e) servizio e direzionale;

b) industriale artigianale, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio);
- c) commerciale al dettaglio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- d) turistico-ricettiva;

Categoria di intervento: Piano Attuativo.
L'ambito normativo ricade in area a pericolosità idraulica I3: le trasformazioni ammesse si intendono attuabili nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui alla Legge regionale n°41/2018.

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 14
U.T.O.E. D2 – Lunata - E - Capannori

Oggetto: Riconversione del 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:
ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale relative pertinenze fino ad un massimo del 70% della superficie edificata (SE) preesistente

servizi propri degli insediamenti residenziali, come commerciale al dettaglio (lettera c) limitatamente alla sottocategoria funzionale 1 (esercizi di vicinato) b) industriale e artigianale, limitatamente alla sottocategoria funzionale 7 (artigianato di servizio), e servizio e direzionale (lettera e) limitatamente alle sottocategorie funzionale 1/a, 1/b, 1/c, 1d, 2 e complessivamente fino ad un massimo del 20 % della superficie edificata (SE) preesistente

- Il rimanente 10% della superficie edificata (SE) 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; **il piano attuativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica – verifica di assoggettabilità a VAS.**

Parametri urbanistici:
- recupero dell'intera superficie edificata (SE) preesistente
- altezza dell'edificio: 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 mq 9 ogni100 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: le previsioni insediative devono tendere alla ricucitura dell'edificato esistente ed alla ricostituzione del margine degli insediamenti verso la campagna. 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 15
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, incrementi di SE per attività legate ad attrezzature di interesse collettivo.

Destinazioni d'uso: ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
- a) residenziale limitatamente alla sottocategoria funzionale 2 e 3 per la realizzazione di mini alloggi per residenze assistite (es. anziani, portatori di handicap, ecc.);
- e) servizio e direzionale limitatamente alle sottocategorie funzionali 1/a e 1/b finalizzate alle attività di servizio relative a strutture socio assistenziali e attrezzature connesse a tali attività quali ambulatori medici, centro diurno; sede dell'associazione e relativi uffici;
- e) servizio e direzionale limitatamente alle attività di servizio relative alla realizzazione della sede del servizio per protezione civile, secondo le disposizioni normative da specificare a livello di Piano Attuativo.

Categoria di intervento: Intervento subordinato alla approvazione di un piano urbanistico attuativo di recupero che contenga:
- la schedatura del patrimonio edilizio esistente e la relativa disciplina normativa.
- Il reperimento di aree a standard urbanistico nella misura di 18 mq ogni mc 100 di volume vuoto per pieno, per spazi pubblici (verde e parcheggi) di cui almeno la metà a parcheggio pubblico, calcolato con i seguenti criteri:
- non considerando gli edifici esistenti che restano invariati ed estranei a qualsiasi trasformazione o che sono assoggettati ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia che non comporti modifiche in relazione alla destinazione d'uso o all'aumento delle superficie edificata (SE);
- considerando altresì gli edifici ristrutturati che subiscono modifiche alla destinazione d'uso o aumenti di superficie edificata (SE), in relazione alla differenza tra il carico urbanistico nuovo (nuova destinazione e nuovi spazi) e quello preesistente e storicamente consolidato (destinazione precedente e spazi preesistenti).
Il piano attuativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica – verifica di assoggettabilità a VAS.

Parametri urbanistici:
superficie coperta max: 40%
altezza dell'edificio HMax:ml 10,00
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

Oggetto: Insediamento produttivo esistente in frazione di Capannoni.

Intervento: Ristrutturazione e ampliamento di complesso produttivo esistente.

Destinazioni d'uso: ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferita alla seguente categoria funzionale:
- b) industriale e artigianale.

Categoria di intervento: Sono consentiti ampliamenti della superficie edificata (SE), 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.
L'ambito normativo ricade in area a pericolosità idraulica I3: le trasformazioni ammesse si intendono attuabili nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui alla Legge regionale n°41/2018.

Parametri urbanistici:
- indice di copertura: 60% dell'area destinata a saturazione produttiva
- altezza dell'edificio HMax: ml 10,00
- 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: Le trasformazioni ammesse si intendono attuabili nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui all'Art. 16 della Legge regionale n°41/2018, ed in particolare l'attuazione di opere finalizzate al raggiungimento

almeno di un livello di rischio idraulico medio R2 assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.
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.

SCHEDA NORMATIVA 17
U.T.O.E. E – Capannori, Tassignano, Paganico

Oggetto: Riconversione del 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: ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale, nel limite massimo del 60% della superficie edificata (SE) ricostruita;
b) industriale e artigianale, limitatamente alla sottocategoria funzionale n.7 (artigianato di servizio);
- e) servizio e direzionale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva limitatamente alla sottocategoria funzionale 1 con esclusione dei villaggi, campeggi e ed area di sosta caravan

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto a Piano Attuativo che contenga la schedatura del patrimonio edilizio esistente e la relativa disciplina normativa, nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari. Il piano attuativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica – verifica di assoggettabilità a VAS.

Parametri urbanistici:
- recupero dell'intera superficie utile lorda esistente
- altezza dell'edificio HMax: da determinare in sede di pianificazione attuativa
- 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 ogni100 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: Il progetto architettonico dovrà contenere, elementi che richiamino le tipologie edilizie e le caratteristiche produttive del complesso immobiliare originario. L'intervento dovrà essere coerente con il contesto storico circostante per quanto riguarda le caratteristiche di finitura, pur ammettendo l'utilizzo di tecniche costruttive innovative sia nell'uso dei materiali che nei metodi costruttivi, nel rispetto dei principi dell'ecosostenibilità e del risparmio energetico.
Per gli immobili di antica costruzione, o parti di essi, che non presentano un degrado strutturale irreversibile, è ammessa la ristrutturazione finalizzata al mantenimento delle caratteristiche originarie.

SCHEDA NORMATIVA 18
U.T.O.E. E – Capannori, Tassignano, Paganico

Oggetto: Aeroporto di Tassignano.

Competenze: Ferma restando la normativa generale applicabile alla realizzazione di opere pubbliche, l'approvazione dei progetti di costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione, di manutenzione straordinaria e di adeguamento delle infrastrutture aeroportuali, anche al fine di eliminare le barriere architettoniche per gli utenti a ridotta mobilità, è di spettanza dell'ENAC, anche per la verifica della conformità alle norme di sicurezza, nel rispetto delle funzioni di pianificazione, programmazione e di indirizzo del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.
Il gestore aeroportuale è il soggetto cui è affidato, sotto il controllo e la vigilanza dell'ENAC, insieme ad altre attività o in via esclusiva, il compito di amministrare e di gestire le infrastrutture aeroportuali e di coordinare e controllare le attività dei vari operatori privati presenti nell'aeroporto o nel sistema aeroportuale. L'idoneità del gestore aeroportuale a espletare le attività di cui al presente comma, nel rispetto degli standard tecnici di sicurezza, è attestata dalla certificazione rilasciata dall'ENAC.
La presente Scheda Normativa soggiace pertanto ai disposti normativi del Codice della Navigazione ed assume quindi solo valore di indirizzo.

Intervento: Recupero e valorizzazione delle strutture dell'aeroporto

Destinazioni d'uso: Attività di aviazione generale, attività di avioturismo e di business aviation; attività per servizi di pubblica utilità: prevenzione antincendio, protezione civile e soccorso pubblico; attività e servizi qualificati per la ricerca e l'innovazione nel settore aerospaziale; attività dio formazione sperimentazione addestramento per sistemi aeromobili a pilotaggio remoto; attività sportiva: volo a vela, paracadutismo e sport dell'aria in genere, aviolanci ed addestramento militare.

Categoria di intervento: Gli interventi sono soggetti alle procedure previste dalle norme vigenti per la realizzazione di opere nelle aree aeroportuali.

Parametri urbanistici: Saranno fissati di volta in volta secondo le necessità e le esigenze funzionali di enti e associazioni autorizzati a svolgere attività nel territorio aeroportuale.

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' consigliato 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.

Costituiscono ostacolo alla navigazione aerea le costruzioni, le piantagioni arboree, i rilievi orografici ed in genere le opere che, anche in virtù delle loro destinazioni d'uso, interferiscono con le superfici di rispetto, come definite dall'ENAC con proprio regolamento. La costituzione di ostacoli fissi o mobili alla navigazione aerea è subordinata all'autorizzazione dell'ENAC, previo coordinamento, ove necessario, con il Ministero della difesa.
Per la porzione dell'ambito normativo ricadente nell'area di tutela individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale, valgono le limitazioni di destinazione d'uso e di affollamento dettate dal Piano di Rischio stesso.
Una parte dell'area di recupero e valorizzazione ricade in area a pericolosità idraulica I4 e I3: le trasformazioni ammesse si intendono attuabili nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui alla Legge regionale n° 41/2018.
Una parte dell'area di recupero e valorizzazione ricade in fascia di rispetto autostradale: le trasformazioni ammesse si intendono attuabili nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui al Codice della Strada.

SCHEDA NORMATIVA 19
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. Gli interventi ammessi sono attuabili nel rispetto dell'Accordo di Programma approvato Decreto del Presidente della Provincia di Lucca 21 aprile 2008, n. 19.

Destinazioni d'uso: Attrezzature a servizio della mobilità quali: parcheggi per autovetture e mezzi pesanti; strutture per lavaggio automezzi; officina riparazioni.

Categoria di intervento: Gli interventi sono soggetti a Progetto Unitario.

Parametri urbanistici:

-	superficie coperta max:	mq	500,00
-	altezza dell'edificio HMax:	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 20
U.T.O.E. F – Pieve S. Paolo, S. Margherita, Toringo, Parezzana, Carraia

Oggetto: Area destinata ad attività di servizio sociale nell'ambito dell'attività della Casa Famiglia S. Margherita.

Intervento: Intervento di recupero delle volumetrie esistenti e di ristrutturazione edilizia.

Destinazioni d'uso:
ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
- a) residenziale;
- e) servizio e direzionale;
- strutture socio assistenziali e attrezzature connesse a tali attività.

Categoria di intervento: La scheda normativa è attuabile mediante intervento diretto.

Parametri urbanistici:
E' consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con l'esclusione del rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, e con la possibilità di ampliamento fino ad un massimo di mq 130 di superficie utile abitabile, o in alternativa, un ampliamento una tantum di mc 90, da sviluppare attraverso aumento della superficie coperta, che dovrà interessare soltanto il fronte posteriore del corpo di fabbrica. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente, gli ampliamenti devono riprodurre le caratteristiche dell'edifico originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. Per le unità abitative esistenti alla data del 1/06/2004, prive di volumetrie accessorie, è consentita la realizzazione delle stesse fino ad un massimo di mc 50 o l'adeguamento delle volumetrie esistenti fino al raggiungimento di tale limite massimo.
L'incremento di superficie coperta dovrà obbedire ai seguenti parametri:
- altezza dell'edificio HMax:un piano fuori terra
- distanza dai confini: Codice Civile
- distanza dalle strade: ml 10,00
- distanza dagli edifici: ml 10,00

Dotazione di verde e arredi vegetali:
Le specie arbustive ed arboree impiegate dovranno essere di tipo autoctono. La sistemazione delle nuove volumetrie derivanti dalla possibilità di intervento di cui al paragrafo precedente non dovrà interferire con l'impianto del giardino originario o comunque storicizzato.
Prescrizioni particolari:
Gli interventi 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 e previo parere del Collegio Esperti Ambientali. Per le "prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali" si rimanda a quanto stabilito dall'art. 19.

SCHEDA NORMATIVA 21
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° 24 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, sovvenzionata e convenzionata.

Destinazioni d'uso:
ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
- a) residenziale, 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: 50% dell'area interessata
- altezza dell'edificio: 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 22
U.T.O.E. F – Pieve S. Paolo, S. Margherita, Toringo, Parezzana, Carraia

Oggetto: Riconversione del complesso già ad produttivo e da tempo dismesso, in frazione di Toringo.

Intervento: Ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Destinazioni d'uso:
ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
- e) servizio e direzionale;
- b) industriale e artigianale limitatamente alla sottocategoria funzionale n. 2 laboratori artigianali compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art 48 del regolamento edilizio
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto a Piano Attuativo; il piano attuativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica – verifica di assoggettabilità a VAS.

Parametri urbanistici:
- recupero della superficie edificata (SE) esistente
- altezza dell'edificio HMax:ml 6,50
- 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 7,50, 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 mediante interposizione di una fascia a verde alberato di filtro sul margine ovest.
- 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: Le previsioni insediative devono tendere alla ricucitura dell'edificato esistente ed alla ricostituzione del margine degli insediamenti verso la campagna. 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 23
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: ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
Nella porzione sud dell'Ambito Normativo:
- e) servizio e direzionale;
- b) industriale artigianale, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio);
- c) commerciale al dettaglio con esclusione del settore alimentare;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi con esclusione del settore alimentare;
- d) turistico-ricettiva;
- e) nel caso si percorra la possibilità di permuta, o la sua conversione monetaria come indicato al paragrafo "Prescrizioni particolari", nella porzione a sud dell'ambito normativo saranno ammesse le destinazioni industriale e artigianale Art. 99 c.1 lettera b della L.R. n. 65/2014).

Le effettive destinazioni d'uso degli immobili dovranno essere definite in accordo con l'Amministrazione Comunale in sede di Piano Attuativo. 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 con destinazione d'uso industriale e artigianale (Art. 99 c.1 lettera b della L.R.65/2014) 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:
  - edifici a destinazione di servizio mq 500
  - edifici per nuovi insediamenti produttivi mq 3.600
  - ampliamento di attività produttive esistenti mq 1.000
- altezza dell'edificio HMax:
  - per gli edifici a destinazione di servizio ml 10,70
  - 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

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 fino ad un massimo di mq 400 e proporzionalmente rapportata alla volumetria edificata. In alternativa, d'intesa con la P.A., si ammette la possibilità di permuta della superficie sopra indicata in altro bene di pari valore, o la sua conversione monetaria per un valore pari all'importo dei costi da sostenere per la realizzazione di una superficie utile ultimata fino ad un massimo di mq 400, (mediante Piano Urbanistico Attuativo)

SCHEDA NORMATIVA 24
U.T.O.E. F – Pieve S. Paolo, S. Margherita, Toringo, Parezzana, Carraia

Oggetto: Riconversione del complesso edilizio dismesso, già ad uso commerciale, in frazione di Parezzana.

Intervento: Riconfigurazione urbanistica dell'intero complesso.

Destinazioni d'uso: ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alla seguente categoria funzionale:
- a) residenziale e relative pertinenze.

Categoria di intervento: Ristrutturazione urbanistica ed edilizia. L'intervento è soggetto a Piano Attuativo; **il piano attuativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica – verifica di assoggettabilità a VAS.**

Parametri urbanistici:
- recupero della superficie edificata (SE) esistente
- altezza dell'edificio HMax: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 ogni100 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 25
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; il piano attuativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica – verifica di assoggettabilità a VAS e a Valutazione di Incidenza.
L'ambito normativo ricade in area a pericolosità idraulica I3: le trasformazioni ammesse si intendono attuabili nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui alla Legge regionale n°41/2018.

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 26
U.T.O.E. G1 - Verciano, Guamo
U.T.O.E. G2 – Coselli, Vorno, Badia di Cantignano

Oggetto: Parco territoriale dell'acquedotto del Nottolini a Guamo

Intervento: Parco territoriale per la valorizzazione dell'acquedotto monumentale di Guamo e aree circostanti.
Per le aree ricadenti in area a pericolosità idraulica I3 e I4: le trasformazioni ammesse si intendono attuabili nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui alla Legge regionale n°41/2018 e con le limitazioni e prescrizioni definite nell'abaco 2 e nella tabella 2 di cui all'Art. 52.1 delle presenti norme tecniche. Per le aree a pericolosità da frana molto elevata G4, le trasformazioni ammesse si intendono attuabili con le limitazioni e prescrizioni definite nell'abaco 1 e nella Tabella 1 di cui all'Art. 52.1 delle presenti norme tecniche.

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 27
U.T.O.E. H1 – Massa Macinaia, S. Giusto di Compito

Oggetto: Riconversione del 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.
Una parte dell'area di riconversione ricade in area a pericolosità idraulica I3 e I4: le trasformazioni ammesse si intendono attuabili nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui alla Legge regionale n° 41/2018.

Destinazioni d'uso:
ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali da definire all'interno del Piano Attuativo :
- e) servizio e direzionale;

b) industriale artigianale, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio);
- c) commerciale al dettaglio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- d) turistico-ricettiva;

Categoria di intervento: Ristrutturazione urbanistica ed edilizia delle volumetrie esistenti. L'intervento è soggetto a Piano di Attuazione; **il piano attuativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica – verifica di assoggettabilità a VAS e a Valutazione di Incidenza.**

Parametri urbanistici:
Nelle ricostruzioni sono prescritte:
- altezza dell'edificio HMax: 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 planiziale, 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.
A supporto del piano attuativo devono essere effettuati studi che documentino e definiscano con maggiore precisione l'entità dei battenti al fine del corretto dimensionamento degli interventi di messa in sicurezza idraulica mediante autosicurezza.

SCHEDA NORMATIVA 28
U.T.O.E. H1 – Massa Macinaia, S.Giusto di Compito.

Oggetto: Complesso a servizi esistente in frazione di Massa Macinaia.

Intervento: Consolidamento di attività a servizi esistente.

Destinazioni d'uso**:** ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
- c) commerciale al dettaglio limitatamente all'attività di servizi, stoccaggio e distribuzione GPL, nonché gasoli per usi domestici ed industriali.

Categoria di intervento: Per consolidare e adeguare l'attività esistente e per favorire la diversificazione dell'offerta secondo le esigenze di mercato, è consentita la realizzazione di serbatoi interrati per lo stoccaggio di oli minerali, colonnine per l'erogazione degli stessi e pensiline a protezione delle strutture, nei limiti totali di 100 mq, oltre a opere a corredo quali pavimentazioni, alberature etc.
Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a Progetto Unitario riferito all'intero Ambito Normativo.
Parte dell'ambito normativo ricade in area a pericolosità idraulica I3: le trasformazioni ammesse si intendono attuabili nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui alla Legge regionale n°41/2018.

Caratteristiche tipologiche e costruttive: Dovranno comunque essere realizzate sistemi aggiuntivi di sicurezza, oltre a quelli previsti dalla normativa in materia, tali da scongiurare in ogni caso la possibilità che eventuali sversamenti, anche accidentali, dei prodotti stoccati, possano entrare in contatto con il terreno circostante, le acque superficiali e sotterranee. Le pensiline a copertura degli impianti dovranno essere realizzate con l'utilizzo di materiali eco-compatibili.

Dotazione di verde e arredi vegetali: E' prescritta la messa a dimora di alberature per la schermatura delle nuove strutture dalla viabilità provinciale, e per la mitigazione ambientale dell'intervento, con impiego di specie vegetali arbustive ed arboree di tipo autoctono, secondo quanto prescritto dallo studio di incidenza.

Prescrizioni particolari: l'intervento di consolidamento delle attività a servizi esistente dovrà essere corredato da atto unilaterale d'obbligo che garantisca:
- che la classificazione dell'attività così individuata non rientri tra quelle a rischio di incidente rilevante di cui alla direttiva Seveso;
- l'impiego di sistemi di monitoraggio continuo di tutte le apparecchiature;
- che le strutture così realizzate vengano rimosse a cura e spese del titolare, al termine dell'esercizio dell'attività di che trattasi;
- che le opere di bonifica del sito e conseguenti interventi di recupero e riqualificazione ambientale, vengano realizzate a cura e spese del titolare, al termine dell'esercizio dell'attività.

Inoltre, data la contiguità con la ZSC "Padule di Verciano" (ex S.I.R. - S.I.C. n. 137), gli interventi sono oggetto di specifico studio di incidenza.

SCHEDA NORMATIVA N. 29
U.T.O.E. H1 – Massa Macinaia, S. Giusto di Compito

Oggetto: Area residenziale in frazione Massa Macinaia

Destinazioni d'uso: ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alla seguente categoria funzionale:
- a) residenziale e relative pertinenze.

Categoria di intervento: nuova edificazione per la realizzazione di n. 1 alloggio, 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 ml di carreggiata.
L'edificio dovrà essere reso agibile entro il termine massimo di anni tre dall'approvazione della presente variante

SCHEDA NORMATIVA 30
U.T.O.E. H3 – S. Andrea di Compito, Pieve di Compito

Oggetto: Riqualificazione 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: Riqualificazione paesaggistico ambientale dell'area. L'intervento è soggetto a Piano Attuativo; **il piano attuativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica – verifica di assoggettabilità a VAS e a Valutazione di Incidenza.**

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 riqualificazione 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 31
U.T.O.E. H3 – S. Andrea di Compito, Pieve di Compito

Oggetto: Giardino tematico di eccellenza 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.
Nelle aree a pericolosità da frana molto elevata G4, le trasformazioni ammesse si intendono attuabili con le limitazioni e prescrizioni definite nell'abaco 1 e nella Tabella 1 di cui all'Art. 52.1 delle presenti norme tecniche.

Destinazioni d'uso: Giardino tematico di eccellenza dedicato alla camelia, al recupero della flora dei Monti Pisani, attività culturali e didattiche, scientifiche, verde pubblico e verde pubblico attrezzato.

Categoria di intervento: Riqualificazione paesaggistico ambientale mediante la realizzazione di un giardino tematico di eccellenza 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 nuove volumetrie per l'installazione di servizi igienici e locali accessori funzionali sia per a conduzione del giardino che per l'accoglienza del flusso turistico, nella misura strettamente necessaria alla conduzione del giardino tematico. Detti accessori dovranno essere preferibilmente realizzati in un unico corpo volumetrico e rivestiti in legno, favorendo così il loro inserimento nel contesto ambientale esistente.

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, dimensionato secondo le esigenze del giardino tematico, nel rispetto dell'art. 51 del R.U. e del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale". Sono consentite semplici recinzioni in pali e rete, muretti di contenimento in pietra, ed opere di sistemazione idrogeologica privilegiando interventi che adottano tecniche di ingegneria naturalistica, fatta eccezione per il lato lungo la via comunale del Cantiere ove sono possibili anche altre tipologie di recinzione. Il progetto generale del parco dovrà rispettare le prescrizioni di cui all'Art. 12 dell'elaborato 8B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015.
Il posizionamento dei servizi igienici ed il relativo sistema di smaltimento dovrà essere localizzato nel rispetto del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale".

SCHEDA NORMATIVA 32
U.T.O.E. H3 – S. Andrea di Compito, Pieve di Compito

Oggetto: Area destinata alla realizzazione di un comparto edificatorio ad uso di servizi da destinarsi a Caserma dei Carabinieri – Stazione base e relative residenze, e un secondo e distinto comparto edificatorio ad uso direzionale, commerciale, residenziale privato

Intervento: Intervento di nuova edificazione.

Destinazioni d'uso: ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
- e) servizio e direzionale, limitatamente alla sottocategoria funzionale 1/h finalizzata alla realizzazione dei fabbricati per servizi da destinarsi a Caserma dei Carabinieri – Stazione base e relative residenze e
- un secondo e distinto comparto edificatorio con destinazione :
- e) servizio e direzionale limitatamente alla sottocategoria funzionale 2;

b) industriale e artigianale, limitatamente alla sottocategoria funzionale n.7 (artigianato di servizio);
- c) commerciale al dettaglio;
- a) residenziale;

Categoria di intervento: L'intervento è soggetto a progetto unitario.

Parametri urbanistici:
Caratteristiche lotto per nuova edificazione della Caserma dei Carabinieri - Stazione Base.
Il comparto edificatorio dovrà avere le seguenti caratteristiche:
- affaccio su strada pubblica;
- doppio accesso sulla viabilità pubblica: accesso pubblico più accesso privato;
- superficie fondiaria fino a mq 2.100 per la Caserma dei Carabinieri Stazione Base comprensiva di n.2 alloggi per i militari;
- presenza di recinzione come per legge;

Caratteristiche e condizioni per la realizzazione dell'edificio per Caserma dei Carabinieri Stazione Base:

a) realizzazione di un unico immobile;
b) indice di fabbricabilità fondiario $\leq$ 1.5 mc/mq;
c) distanza minima dai confini di proprietà: ml 5;
d) distanza minima dagli edifici, dalle strade e dal parcheggio pubblico: ml 10;
e) superficie utile realizzabile per Caserma dei Carabinieri Stazione Base: $\leq$ mq 670;
f) superficie utile realizzabile per alloggi per i militari mq 230 (n.2 alloggi rispettivamente di mq 110 e mq 120);
g) volume edificabile: $\leq$ mc 3.200.

Caratteristiche del lotto per nuova edificazione con destinazione commerciale, direzionale, residenziale privato.
In un secondo e distinto comparto edificatorio rispetto a quello ove insiste l'edificazione della Casera dei Carabinieri – Stazione Base, può essere realizzato un distinto edificio a destinazione d'uso residenziale e di servizio di cui all'art. 5 punti 2, 4 e 5 con esclusione delle grandi strutture di vendita.
Il lotto di terreno dove realizzare il secondo e distinto edificio di cui al comma precedente dovrà avere le seguenti caratteristiche:

a)- continuità formale con il lotto dove realizzare la caserma;
b)- accesso indipendente alla viabilità pubblica senza condizionare gli accessi alla caserma, ad eccezione dell'accesso al parcheggio pubblico.

Caratteristiche e condizioni per la realizzazione del secondo e distinto edificio di cui al comma 1:
a)- indice di fabbricabilità fondiario $\leq$ 1.5 mc/mq;
b)- distanza minima dai confini di proprietà: ml 5;
c)- distanza minima dagli edifici, dalle strade e dal parcheggio pubblico: ml10;
d)- superficie utile realizzabile massima: mq 500
e)- volume edificabile massimo: mc 1.500 al netto delle murature perimetrali.
f) – numero massimo di alloggi residenziali 2.

Dotazione minima di Spazi pubblici: All'interno del progetto unitario dovrà essere reperita una quantità di standard urbanistico a parcheggio pubblico pari a 700 mq. Gli spazi pubblici individuati all'interno dell'Ambito Normativo del progetto unitario, 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.

Dotazione di verde e arredi vegetali:
All'interno dell'area a pubblica dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni drenanti per almeno il 50% della superficie. Le specie arbustive ed arboree impiegate dovranno essere di tipo autoctono.

Prescrizioni particolari
La nuova configurazione urbanistica dell'area dovrà essere rivolta ad ottenere una elevata qualità architettonica, funzionale e ambientale, pertanto l'intervento dovrà essere progettato secondo i criteri energetici ed ambientali indicati dall'Art. 24 del D.P.G.R. 9/02/2007, n. 2/R. La progettazione architettonica e l'inserimento ambientale dovrà essere coerente con il contesto circostante per quanto riguarda la tipologia edilizia, l'impiego dei materiali, le caratteristiche costruttive e le qualità specifiche di finitura. Al fine di migliorare l'inserimento ambientale e paesaggistico del complesso, si prescrive che il parcheggio pubblico debba essere alberato, e dotato di una fascia di verde con funzione di schermatura rispetto ai comparti edificatori, con impiego di specie vegetali arbustive ed arboree di tipo autoctono.

SCHEDA NORMATIVA 33
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:
ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
- e) servizio e direzionale limitatamente alla sottocategoria funzionale 1/e, 1/f (attività sportive e ricreative)
- per gli edifici esistenti :
  - a) residenziale;
  - d) turistico-ricettiva.

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 34
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.
Una parte dell'area ricade in area a pericolosità idraulica molto elevata I4: le trasformazioni ammesse si intendono attuabili nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui alla Legge regionale n° 41/2018.

Destinazioni d'uso: ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alla seguente categoria funzionale:
- a) residenziale e relative pertinenze.

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 dell'edificio HMax: 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 N. 35

U.T.O.E. C2 – GRAGNANO, LAPPATO, S. MARTINO IN COLLE

Oggetto: Riqualificazione e valorizzazione di un complesso immobiliare denominato Villa Finetti in frazione di Gragnano, via Pesciatina.

Intervento: Intervento di ristrutturazione urbanistica da attuare mediante Piano Attuativo composto dai seguenti interventi:
1) Riqualificazione della Villa Finetti
2) Nuova area a prevalente destinazione di servizio – Saturazione
3) Realizzazione di area a verde per impianti sportivi privati (salvo quanto previsto nel paragrafo “Dotazione di verde e arredi vegetali”)

A fronte di queste previsioni il Piano Urbanistico Attuativo dovrà prevedere:
- La riqualificazione della Fontana Finetti
- Realizzazione di nuove opere infrastrutturali
- Cessione a titolo gratuito all’Amministrazione comunale di aree a “verde pubblico per impianti sportivi”.

Destinazioni d’uso: Ai sensi dell’art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d’uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
1) Per il comparto della Villa Finetti valgono le disposizioni di cui all'Art. 17;
2) Per il comparto a servizi di saturazione sono consentite le destinazioni d’uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
   a) residenziale sino alla concorrenza massima del 50% della superficie edificata (SE) attuale;
   b) industriale artigianale limitatamente alla sottocategoria funzionale n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza ecc…) e n. 7 (artigianato di servizio);
   c) commerciale al dettaglio, limitatamente alla sottocategoria funzionale n. 1 (esercizi di vicinato) n. 3 (pubblici esercizi);
   d) turistico-ricettiva, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 1 di attività ricettive alberghiere quali alberghi e residenze turistico-alberghiere;
   e) servizio con esclusione delle attrezzature tecnologiche, militari e attività di servizio legate alla mobilità meccanizzata, e direzionale;
3) Per il comparto destinato ad Art. 32 “Verde per impianti sportivi privati” valgono le destinazioni d'uso di cui all'Art. 32

Categoria di intervento: Intervento subordinato alla approvazione di un piano urbanistico attuativo che contenga:
1) Schedatura del patrimonio edilizio esistente interessato dall'intervento al fine di verificare prioritariamente la legittimità urbanistico edilizia dei manufatti oggetto di ristrutturazione urbanistica e di individuare il corretto ambito di pertinenza degli edifici all'interno del quale applicare l'intervento di ristrutturazione urbanistica;
2) Riqualificazione della Villa Finetti nella sua originaria consistenza: interventi ammessi restauro e risanamento conservativo, riqualificazione del parco e del viale di accesso;

3) Recupero dei fabbricati incongrui rispetto alla villa Finetti: interventi ammessi opere di ristrutturazione urbanistica, demolizione della Superficie edificata (SE) esistente e ricostruzione nel comparto a servizi di saturazione a parità di SE, con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq per 100 mc di volumetria realizzata, destinati sia a parcheggio pubblico che a verde pubblico attrezzato.

Altezza dell'edificio: ml 10,00.
Distanza dalle strade pubbliche 10,00 ml
Distanza dai confini: 5,00 ml;
Distanza da area destinata ad uso pubblico: 5,00 ml
Distanza dai fabbricati ml 10,00 (D.M. 2/04/1968 n° 1444)

3) Realizzazione di area a verde per impianti sportivi privati con relativa quota di parcheggio pubblico secondo il disciplinato di cui all'Art. 32. (salvo quanto previsto nel paragrafo “Dotazione di verde e arredi vegetali”)

Per la realizzazione degli interventi sopra riportati, sono poste a carico dei proprietari:
- Interventi a favore della fontana Finetti (via della Buona Acqua) finalizzati alla tutela della risorsa idrica in termini qualitativi e quantitativi, con interventi di regimazione delle acque superficiali, recinzione della zona a tutela assoluta etc. All'interno della zona di tutela assoluta non è ammissibile alcun tipo di intervento.
- Realizzazione di nuove opere infrastrutturali: nuova viabilità di accesso al campo sportivo; nuovo parcheggio pubblico adiacente al campo sportivo e contestuale dismissione dell'accesso esistente; nuovo parcheggio pubblico adiacente alla zona a servizi di saturazione come da p.to 2 della categoria di intervento, nuova area a verde pubblico attrezzato in adiacenza alla fontana.
- Cessione a titolo gratuito di aree sportive di interesse pubblico alla Amministrazione comunale.

Il piano attuativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica – verifica di assoggettabilità a VAS.

Tipologia edilizia e caratteristiche costruttive degli edifici: Le tipologie edilizie non dovranno modificare i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario dei luoghi e dovranno utilizzarsi soluzioni formali, finiture esterne, e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

Dotazione di verde e arredi vegetali: Dovrà essere eseguita un’analisi conoscitiva di dettaglio che valuti il ruolo ecologico funzionale dell’area boscata all’interno del sistema della rete ecologica locale e la sua eventuale trasformazione, con indicazione delle eventuali misure di compensazione necessarie. Qualora si ritenesse necessaria la ripiantumazione della macchia boschiva, questa potrà avvenire nelle aree di proprietà limitrofe o a discapito della previsione di area sportiva.
E’ ammesso l’impiego di vegetazione arbustiva e arborea riconducibile esclusivamente a specie di tipo autoctono.

Prescrizioni particolari: La presentazione della richiesta di approvazione del piano urbanistico attuativo è condizionata al rilascio dei titoli di sanatoria edilizia pendenti sugli immobili oggetto della presente Scheda Normativa.

Le previsioni del presente Piano Attuativo devono essere coerenti con il disposto di cui al D.Lgs. n. 150/2006 Art. 94, (tra le prescrizioni è fatto divieto di dispersione di

fanghi e acque reflue anche se depurate, la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade e l'apertura di pozzi).

Nell'ambito del Piano Attuativo dovrà essere verificato il corretto tracciato del corso d'acqua Rio Lavandara appartenente al reticolo Regione Toscana L.R. n. 79/2012 art. 22, al fine di applicare correttamente le limitazioni di cui all'Art. 3 della L.R. n. 41/2018.

Parte dell'ambito normativo ricade in area a pericolosità idraulica I3: le trasformazioni ammesse si intendono attuabili nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui alla Legge regionale n°41/2018.

L'intervento di cui ai punti 1), 2), 3) della presente Scheda è condizionato alla realizzazione di un impianto di smaltimento dei reflui che preveda uno scarico finale collocato al di fuori della fascia di rispetto di 200 ml a fare centro dalla sorgente del Finetti, anche se questo ricade esternamente all'ambito normativo

L'eventuale installazione di impianti fotovoltaici e solari termici dovrà essere prevista in posizioni tali da non alterare le qualità paesaggistiche degli elementi costitutivi il sistema della villa.

L'inserimento di manufatti compresa la cartellonistica non stradale non deve interferire o limitare le visuali panoramiche.

Devono essere per quanto possibile evitati nuovi accessi alla strada regionale S.R. 435, qualora indispensabili dovranno essere preventivamente autorizzati ai sensi dell'art. 22 del C.d.s. D.lgs. n.285 del 30/04/92 e successive modifiche. L'attuazione delle nuove previsioni è subordinata al rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni previste dal D. Lgs. 285/92 e dal DPR 495/92.

SCHEDA NORMATIVA N. 36
U.T.O.E. F PIEVE S.PAOLO, S.MARGHERITA, TORINGO, PAREZZANA, CARRAIA

Oggetto: Area a servizi destinata ad attività pensionamento cani in frazione di Carraia.

Intervento: Sistemazione complessiva dell'area con recupero ed ampliamento delle strutture esistenti per destinarla ad attività di pensionamento e addestramento di cani.

Destinazioni d'uso: Nell'area in oggetto è ammessa esclusivamente l'attività di pensionamento e addestramento di cani.

Categoria di intervento: Intervento subordinato alla approvazione di un progetto unitario riferito all'intero ambito normativo.

Parametri Urbanistici
I requisiti strutturali e le dotazioni strumentali della struttura di pensionamento e addestramento per cani devono rispondere alle disposizioni seguenti:
Box dimensionati in ragione di mq 8 per cane di cui almeno mq 2 coperti con un lato di almeno 2 m;
Terreno a corredo comprensivo del sedime dei box e dei locali accessori: minimo mq 300 a capo
Recinto di sgambatura: minimo 150 mq a capo;
Altri locali (ambulatorio, magazzino, cucina, servizi igienici): fino alla concorrenza di mq 60 di SE, in unico fabbricato, con altezza dell'edificio ml 3,00;
Distanza minima delle strutture e dei recinti: ml 100 dal recinto dedicato al confinamento dei cani; ml 50 dal recinto più esterno, dove i cani possono sostare solo sotto la vigilanza degli operatori;
Dotazione di spazi di sosta privati ad uso pubblico: mq 12,5 ogni tre capi o frazione.

Tipologia dei locali e caratteristiche costruttive degli edifici: Dovrà essere prevista una tipologia costruttiva congruente con l'intorno ambientale e dovranno essere impiegati materiali e finiture che si integrino con il contesto agricolo.

Dotazione di verde e arredi vegetali: Al fine di salvaguardare il sistema insediativo a corte posto a sud, l'area dovrà essere recintata con l'impiego di vegetazione arbustiva e arborea sempreverde riconducibile esclusivamente a essenze di tipo autoctono, di altezza minima ml 2.00.

Prescrizioni particolari: L'attuazione della presente Scheda Normativa è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo nel quale il proprietario si impegni anche per i suoi aventi causa a:
- non modificare la destinazione;
- non cedere la superficie di terreno interessata dalla richiesta, separatamente dai manufatti;
- rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi come terreno ad uso agricolo privo di strutture soprasuolo, al cessare dell'attività. Al termine dell'attività di cui alla presente Scheda Normativa gli immobili saranno trattati ai sensi del Titolo VII Capo II della L.R. n. 65/2014 art. 193;
- non modificare il reticolo idrografico minore di smaltimento ed irrigazione dei campi e la viabilità poderale esistente.

L'attivazione della struttura di pensionamento per cani è subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione sanitaria e alla compatibilità con la zonizzazione acustica.

SCHEDA NORMATIVA N.37

U.T.O.E. H2 - S. LEONARDO IN TREPONZIO, S. GINESE DI COMPITO, COLOGNORA DI COMPITO

Oggetto: Riqualificazione e valorizzazione di un complesso immobiliare ad uso commerciale e turistico-ricettivo in frazione di Colognora di C.to, via di Colognora.

Intervento: Intervento di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Destinazioni d'uso: Ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
c) commerciale al dettaglio, limitatamente alla sottocategoria funzionale n. 1 (esercizi di vicinato) n. 3 (pubblici esercizi);
d) turistico-ricettiva, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 1 di attività ricettive alberghiere quali alberghi e residenze turistico-alberghiere;

Categoria di intervento: Intervento subordinato alla approvazione di un piano urbanistico attuativo di recupero che contenga:
- Schedatura del patrimonio edilizio esistente interessato dall'intervento al fine di verificare prioritariamente la legittimità urbanistico edilizia dei manufatti oggetto di ristrutturazione urbanistica e di individuare il corretto ambito di pertinenza degli edifici all'interno del quale applicare l'intervento di ristrutturazione urbanistica;
e la relativa disciplina normativa.
- Il reperimento di aree a standard urbanistico nella misura di 18 mq ogni mc 100 di volume, per parcheggio pubblico.

Il Piano urbanistico Attuativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica – verifica di assoggettabilità a VAS.

Parametri Urbanistici
Recupero della Superficie edificata (SE) esistente mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, sino alla concorrenza dell'Indice di Copertura IC = 30%
Altezza dell'edificio: ml 7,50.
Distanza dalle strade pubbliche 10,00 ml
Distanza dai confini: 5,00 ml; nel caso in cui la zona sia adiacente ad un'area destinata ad uso pubblico, la distanza prescritta deve essere osservata anche rispetto al limite di zona urbanistica, al fine di salvaguardare il corretto utilizzo pubblico dell'area;
Distanza dai fabbricati ml 10,00 (D.M. 2/04/1968 n° 1444)

Tipologia edilizia e caratteristiche 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.
La realizzazione di strutture a carattere temporaneo e rimovibili, è ammessa a condizione che gli interventi non compromettano la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità degli argini del Rio di Massa Macinaia, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Dotazione di verde e arredi vegetali: E' ammesso l'impiego di vegetazione arbustiva e arborea riconducibile esclusivamente a specie di tipo autoctono. Dovrà essere eseguita un'analisi conoscitiva di dettaglio che valuti il ruolo ecologico funzionale dell'area boscata all'interno del sistema della rete ecologica locale e la sua eventuale trasformazione. Gli interventi non devono comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici, limitando il taglio delle piante a quello strettamente necessario alla realizzazione dell'intervento, e prevedendone il re-impianto.

Prescrizioni particolari: l'insieme sistematico di interventi edilizi volto a ridisegnare l'esistente tessuto urbanistico deve avvenire all'interno dell'area classificata come Art. 22 saturazione. L'inserimento di manufatti compresa la cartellonistica non stradale non deve interferire o limitare le visuali panoramiche.

SCHEDA NORMATIVA N. 38

U.T.O.E. G1 – GUAMO VERCIANO

Oggetto: Riqualificazione e valorizzazione di un complesso immobiliare ad uso commerciale e turistico-ricettivo in frazione di Guamo.

Intervento: Intervento di ristrutturazione urbanistica.

Destinazioni d'uso: Ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
c) commerciale al dettaglio, limitatamente alla sottocategoria funzionale n. 1 (esercizi di vicinato) n. 3 (pubblici esercizi) nei limiti complessivi del 30% della SE;
d) turistico-ricettiva, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 1 di attività ricettive alberghiere quali alberghi e residenze turistico-alberghiere;

Categoria di intervento: Intervento subordinato alla approvazione di un piano urbanistico attuativo di recupero che contenga:
1) Schedatura del patrimonio edilizio esistente interessato dall'intervento al fine di verificare prioritariamente la legittimità urbanistico edilizia dei manufatti oggetto di ristrutturazione urbanistica e di individuare il corretto ambito di pertinenza degli edifici all'interno del quale applicare l'intervento di ristrutturazione urbanistica;
2) il reperimento di aree a standard urbanistico nella misura di 18 mq ogni mc 100 di volume, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico, e l'estensione della rete di fognatura sino al sito oggetto di piano attuativo ed il relativo allacciamento.

Il Piano urbanistico Attuativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica – verifica di assoggettabilità a VAS.

Parametri Urbanistici
Recupero della Superficie edificata (SE) esistente mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, sino alla concorrenza dell'Indice di Copertura IC = 30%
Altezza dell'edificio: ml 7,50.
Distanza dalle strade pubbliche 10,00 ml
Distanza dai confini: 5,00 ml;
distanza da area destinata ad uso pubblico: 5,00 ml
Distanza dai fabbricati ml 10,00 (D.M. 2/04/1968 n° 1444)

Tipologia edilizia e caratteristiche 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: E' ammesso l'impiego di vegetazione arbustiva e arborea riconducibile esclusivamente a specie di tipo autoctono.

Prescrizioni particolari: Gli interventi di cui alla presente Scheda Normativa, in quanto posti ad una distanza inferiore a ml 10.00 da edifici di cui all'art. 15 delle N.T.A. soggiacciono alle disposizioni di cui all'Art. 69 e pertanto:
- all'interno del P.U.A. si dimostri, attraverso opportuna documentazione, che l'intervento non compromette la qualità architettonica di questi ultimi;
- gli interventi non dovranno comportare l'estensione dell'edificazione in direzione del bene da tutelare.

Inoltre, data la contiguità con la ZSC Monte Pisano, gli interventi sono oggetto di specifico studio di incidenza.

L'inserimento di manufatti compresa la cartellonistica non stradale non deve interferire o limitare le visuali panoramiche.

SCHEDA NORMATIVA 39
U.T.O.E. F – Pieve S. Paolo, S. Margherita, Toringo, Parezzana, Carraia

Oggetto: Compendio immobiliare esistente in frazione di Santa Margherita.

Intervento: intervento di Ristrutturazione e riconfigurazione del compendio immobiliare esistente

Destinazioni d'uso: ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, e con le limitazioni previste nelle prescrizioni particolari della presente Scheda Normativa, sono ammesse le destinazioni d'uso riferite alle categorie funzionali:
b) industriale artigianale, in ampliamento o rilocalizzazione di attività produttive esistenti sul territorio comunale.
c) commerciale al dettaglio
e) servizio e direzionale limitatamente alla sottocategoria 2 "funzioni direzionali".
La destinazione d'uso servizio e direzionale estesa anche alla sottocategoria 1 sarà ammessa esclusivamente all'esterno dell'area di tutela della struttura aeroportuale di Tassignano individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale

Categoria di intervento: Ristrutturazione e sostituzione edilizia, Ristrutturazione Urbanistica.
Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva (ad eccezione della demolizione con fedele ricostruzione) di una superficie edificata (SE) superiore a mq 1.000 e quelli di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che deve contenere:

1) Schedatura del patrimonio edilizio esistente interessato dall'intervento al fine di verificare prioritariamente la legittimità urbanistico edilizia dei manufatti oggetto di ristrutturazione urbanistica e di individuare il corretto ambito di pertinenza degli edifici all'interno del quale applicare l'intervento di ristrutturazione urbanistica;
2) la verifica di assoggettabilità a VAS con le modalità stabilite all'art. 58 delle presenti norme.

Parametri urbanistici:
- indice di copertura: 60%
- distanza dai confini: ml 5,00
- distanza dagli edifici: ml 10,00
- altezza dell'edificio: ml 10,00 (Per particolari esigenze di lavorazione, e di immagazzinamento del prodotto, da motivare attraverso adeguata documentazione del ciclo produttivo, potranno essere consentite altezze superiori, fino ad un massimo di 15,00 ml)

Dotazione minima di parcheggi: Nel Piano Attuativo dovrà essere prevista 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 al 10% dell'area dell'ambito normativo;

Dotazione di verde e arredi vegetali:
Superficie minima da destinare a verde: maggiore uguale al 10% della superficie dell'ambito normativo

Superficie minima di permeabilità dei suoli: maggiore uguale al 25% della superficie dell'ambito normativo

Prescrizioni particolari:
- Per la porzione dell'ambito normativo ricadente nell'area di tutela della struttura aeroportuale di Tassignano individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale, valgono le limitazioni di destinazione d'uso e di affollamento dettate dal Piano di Rischio stesso.
- Il Piano Attuativo dovrà prevedere: la realizzazione del tratto di nuova viabilità di collegamento tra la via degli Scatena e la via Cav. Lav. M. Carrara, 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 Servizi alla Città.
- Ai sensi del Piano di Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – U.O.M. Arno non sono consentiti nuovi prelievi idrici dalla falda, ad esclusione di quelli finalizzati all'ottimizzazione del sistema di prelievi esistenti, con obbligo di installazione di contatore

TITOLO VIII
DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Art. 68 Salvaguardie

1. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e siano completati entro il termine di tre anni dalla data di ricevimento della comunicazione di inizio lavori da parte dello sportello edilizia.

2. 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.

3. 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 stipulato 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 il periodo di validità previsto nell'atto di approvazione e purché ciò non porti pregiudizio alla realizzazione di opere pubbliche previste dalla presente Variante generale; sono ammesse le nuove soluzioni progettuali di progetti unitari già approvati prima dell'adozione della variante al R.U., per i quali la variante stessa al Regolamento Urbanistico ha modificato le previsioni edificatorie introducendo nuove destinazioni, nei seguenti casi:
- nei casi di cui al comma 1 dell'art. 68 delle N.T.A. del R.U.;
- nei casi in cui si proceda alla conversione monetaria di spazi a parcheggio pubblico, previo parere della Commissione Urbanistica sulla insussistenza del requisito di pubblica utilità di detti spazi ai sensi del Regolamento della monetizzazione; tali aree interessate dalle originarie destinazioni a parcheggio pubblico del progetto unitario acquisiscono le previsioni del R.U. vigente con la possibilità di realizzazione della viabilità di accesso ai lotti in cui è articolato il progetto unitario.

4. Quanto prescritto in Art. 20 completamento e 22 completamento, per gli interventi di nuova edificazione, riguardo al raggiungimento di un indice di sostenibilità non inferiore a 2 ai sensi delle Norme per l'edilizia sostenibile, avrà efficacia per le richieste di Permesso a costruire presentate successivamente all'adozione della presente variante.

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 conservativa e ricostruttiva limitatamente alla demolizione con fedele ricostruzione, di ampliamento di edifici esistenti e di realizzazione di volumetrie accessorie e pertinenziali interessanti proprietà che ricadono a cavallo di differenti zone urbanistiche possono essere assentiti solo se ammissibili in entrambe le zone.
In deroga a quanto sopra, sono inoltre ammessi, per i fabbricati residenziali esistenti e ricadenti all'interno dei centri abitati, ampliamenti che si sviluppano in area di pertinenza, disciplinata dall'art. 47 delle presenti norme.

Nell'eventualità in cui i fabbricati, oggetto di cambio d'uso o ampliamento residenziale, non abbiano aree di sufficienti dimensioni da destinare a parcheggio ai sensi della L. 122/89 e del Regolamento Edilizio, sarà possibile individuare nelle immediate vicinanze dell'edificio di pertinenza e non oltre 50 ml. dallo stesso un'area da destinare a tale uso. L'area dovrà ricadere in zona omogenea compatibile con l'individuazione del parcheggio, con esclusione delle aree a destinazione pubblica e dovrà essere assoggettata a vincolo pertinenziale e di destinazione d'uso con l'edificio principale, da registrare e trascrivere ai sensi di legge.

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. 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 a servizio dei fabbricati
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.

Volumi tecnici servizio delle infrastrutture pubbliche a rete
I volumi tecnici di limitate dimensioni, destinati ad accogliere quadri elettrici e comandi a servizio delle infrastrutture pubbliche a rete, sono ammissibili in qualunque zona urbanistica, con esclusione delle zone interessate da edifici disciplinati dall'art. 15 delle presenti norme, fatti salvi i titolo abilitativi in merito agli aspetti paesaggistici, architettonici 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.

Gli interventi di nuova edificazione previsti nei progetti unitari e nei piani attuativi, dovranno tendere alla ricucitura e riqualificazione dei margini urbani in modo tale da contrastare la tendenza alla dispersione insediativa ed alla saldatura tra nuclei insediativi esistenti;
Nei casi di ampliamento e riqualificazione delle aree produttive dovranno essere previste misure di mitigazione ambientali e paesaggistiche di filtro intorno agli insediamenti esistenti e a salvaguardia delle aree rurali e corsi d'acqua.

Fasce di rispetto
Siano garantite idonee fasce di rispetto in adiacenza alle strade principali di scorrimento in modo tale da garantire la necessaria capacità di servizio e sicurezza. Siano evitati il più possibile i nuovi accessi alla viabilità principale.

Aree di tutela aeroportuale
Nelle aree comprese nell'Ambito delle aree di tutela del Piano di Rischio Aeroportuale, valgono le limitazioni all'attività edilizia, di destinazione d'uso e di affollamento dettate dal Piano di Rischio stesso, approvato con parere ENAC n. 94928-P del 21/09/2017. In particolar modo, nell'ambito della zona di tutela A-ovest per gli edifici esistenti non è ammesso il frazionamento né il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Siti interessati dai procedimenti di bonifica
Nelle tavole di Quadro Propositivo sono riportate, con apposita perimetrazione grafica, le aree inserite nell'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica (SISBON), per le quali valgono le disposizioni contenute al Titolo V "Bonifica di siti contaminati" del D.Lgs. n. 152/2006 e all'Art. 13 della Legge Regionale n. 25/1998 " Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati". La perimetrazione grafica è stata sviluppata dal sistema regionale SISBON su base catastale ed il dato risulta aggiornato alla data del 12/07/2018.

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.

APPENDICE 1

TIPOLOGIA E LIVELLO DI APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOGNOSTICHE, GEOTECNICHE E GEOFISICHE DI SUPPORTO AI PIANI COMPLESSI DI INTERVENTO, AI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI O ALL'INTERVENTO DIRETTO (PROGETTO EDILIZIO)

La completezza degli elaborati di supporto ai Piani complessi di intervento, ai Piani Urbanistici Attuativi o, in loro assenza, all'intervento diretto (progetto edilizio), è verificata in sede di istruttoria della pratica: la fattibilità definitiva dell'opera viene valutata dal Responsabile del Procedimento sulla base delle documentazioni geologica, geotecnica e geofisica prodotte, ove necessarie.
La relazione geologica, la relazione sismica e quella geotecnica dovranno essere redatte a norma del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 14 Gennaio 2008 – Norme tecniche per le costruzioni, secondo le indicazioni contenute nelle "Linee Guida alle NTC2008" – Settembre 2012 della Commissione Interregionale dell'Ordine dei Geologi, nonché delle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche" dell'Associazione Geotecnica Italiana. Le indagini dovranno essere estese all'intorno geologicamente significativo e commisurate all'importanza dell'opera in progetto ed alla complessità della situazione geologico-stratigrafica, geotecnica e sismica locale, e dovranno essere finalizzate sia alla ricostruzione del modello geologico s.l. del sito di intervento, sia alla valutazione del rischio proprio od indotto, compreso quello connesso alla dinamica torrentizia. Le indagini, necessarie ogni qual volta si configuri un incremento di rischio, dovranno contenere tra l'altro:

1. l'inquadramento dell'intervento rispetto alle varie cartografie di supporto al PS e RU, con definizione della Classe di fattibilità dell'intervento;
2. i dati di progetto – Scala 1:500÷1:200;
3. la documentazione fotografica delle indagini geognostiche e geofisiche;
4. i certificati delle prove in sito e delle analisi di laboratorio;
5. i dati relativi alle superfici permeabili, semipermeabili ed impermeabili nello stato pre progetto e di progetto ed i calcoli relativi al contenimento della impermeabilizzazione del suolo, ove necessario;
6. la definizione della stratigrafia di dettaglio e delle caratteristiche geomeccaniche di ciascun strato individuato (parametri geomeccanici medi e parametri caratteristici) con sezioni in scala adeguata (1:100÷1:500);
7. la verifica degli eventuali fenomeni di ritiro e rigonfiamento dei terreni per variazione delle condizioni di umidità del suolo;
8. la verifica, nelle aree potenzialmente subsidenti, degli effetti indotti sulle opere in progetto da un eventuale abbassamento della falda;
9. il livello della/e falda/e acquifera/e e la relativa escursione stagionale accertata o prevedibile;
10. lo schema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche,
11. la definizione dell'azione sismica di base e di quella locale,
12. la verifica del potenziale di liquefazione dei terreni,

13. la verifica, nei casi di costruzione su pendio, della stabilità del pendio medesimo in condizioni statiche e sismiche,
14. le verifiche agli stati limite (SLU, SLE, SLV, SLD) dei sistemi fondazionali

Le verifiche di cui al punto 11 saranno eseguite secondo le indicazioni contenute in Indirizzi e Criteri per la Microzonazione Sismica – Protezione Civile 2008 e loro eventuali integrazioni ed aggiornamenti, con grado di affinamento dipendente dall'importanza dell'intervento: a) valutazioni semplificate della resistenza del terreno agli sforzi di taglio ciclico CRR (Cyclic Resistance Ratio) mediante prove penetrometriche statiche CPTU, dinamiche SPT, DPSH o mediante misure della velocità delle onde di taglio Vs, e della sollecitazione di taglio massima indotta dal sisma CSR (Cyclic Stress Ratio) attraverso correlazioni con la Magnitudo del sisma atteso; b) valutazioni rigorose della CRR mediante prove in sito ed in laboratorio su campioni indisturbati (es. prove di taglio triassiale ciclico) e della CSR mediante analisi di risposta sismica locale RSL

Nei casi di intervento su frane quiescenti le verifiche di stabilità dovranno necessariamente comprendere l'intero corpo frana. Qualora i risultati delle verifiche di stabilità indichino la necessità di interventi di messa in sicurezza, dovranno essere predisposti ed attivati idonei sistemi di monitoraggio atti ad attestare l'efficacia degli interventi medesimi. La durata del monitoraggio non potrà essere inferiore ad 1 anno e dovrà, comunque, essere motivata in sede progettuale.

Per gli impianti di depurazione di scarichi civili che prevedono lo smaltimento finale nel sottosuolo, la relazione geologica dovrà inoltre attestarne la compatibilità con le condizioni locali di permeabilità e di stabilità geomorfologica.

Sono ammesse solo prospezioni geognostiche eseguite con strumenti standard, ovvero:
- Sondaggi geognostici a carotaggio continuo
- Prove penetrometriche Standard Penetration Test (SPT) a fondo foro di sondaggio
- Prove penetrometriche statiche standard a punta meccanica (CPT), a punta elettrica (CPTE) o piezocono (CPTU)
- Prove penetrometriche dinamiche pesanti (DPSH)
- Prove di permeabilità in foro di sondaggio
- Prove di permeabilità di superficie con permeametri a pozzetto quadrato o cilindrico
- Analisi di laboratorio su campioni di terreno indisturbato

Prospezioni geognostiche non standard come i saggi con escavatore meccanico possono essere utilizzate esclusivamente per integrare prospezioni standard su ampie superfici o in situazioni geologiche chiaramente definibili già sulla base di rilievi di superficie (roccia affiorante o subaffiorante); in ogni caso si dovranno raggiungere le profondità dal piano di campagna interessate dalle opere di fondazione e dagli sforzi di taglio da esse indotti nel terreno. I saggi in fondazione, gli affioramenti rocciosi e gli scavi geognostici dovranno essere documentati fotograficamente.

L'uso del penetrometro dinamico tipo leggero o medio (massa battente da 20 o 30 kg, altezza di caduta 20 cm) è ammesso solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di fare uso di altra strumentazione per motivi tecnico – logistici. In tal caso si deve utilizzare lo strumento con le dovute cautele e con spirito critico (evitando correlazioni empiriche tra il numero di colpi e i valori di angolo di attrito interno e/o di coesione non drenata, che non hanno alcun valore scientifico), limitandosi a fornire una valutazione qualitativa dei terreni ed eventualmente una stima del campo di variabilità dei parametri geotecnici.

Per quanto attiene la tipologia delle indagini sismiche e geofisiche, sono ammesse solo quelle condotte secondo gli "Indiririzzi e criteri per la Microzonazione Sismica" – Protezione Civile 2008 e secondo le Istruzioni Tecniche del Programma V.E.L. della Regione Toscana e le loro eventuali integrazioni ed aggiornamenti, sia per quanto concerne gli affinamenti di indagine richiesti dalle condizioni di pericolosità e fattibilità sismica (definizione in termini di geometrie della morfologia sepolta e di contrasti di rigidità sismica – rapporti tra velocità sismiche delle onde trasversali Vsh delle coperture e del substrato), sia per quanto concerne la determinazione delle Vs30 e la definizione della "Categoria di sottosuolo" in caso di progettazione secondo l'approccio semplificato consentito dalla normativa sismica (D.M. 14 Gennaio 2008 – Norme tecniche per le costruzioni), oppure secondo l'approccio rigoroso dell'analisi di risposta sismica locale RSL, secondo le modalità specificate rispettivamente nel par. 3.2 e nel par. 7.11.3 delle NTC2008.

Più in generale, in ottemperanza ai disposti dell'art. 7 del DPGR n. 36/R, si può fare riferimento alla "Carta delle categorie di sottosuolo" per la caratterizzazione sismica degli interventi ricadenti in Classe di indagine n. 1, riferita alle opere di volume totale inferiore a 150 mc con altezza in gronda inferiore a sei metri. Per la Classe di indagine n. 2, riferita alle opere di volume totale inferiore a 1500 mc con altezza in gronda inferiore a dieci metri, si può ancora fare riferimento alla "Carta delle categorie di sottosuolo" solo nel caso in cui sia rispettato il criterio della "immediata adiacenza" della prospezione sismica rispetto al sito di intervento e qualora ne sia dimostrata la validità anche per il sito medesimo.

Per la determinazione delle velocità delle onde di taglio Vs e della Vs30 è necessaria la misura diretta in sito, attraverso le seguenti metodologie di indagine:

- prospezioni sismiche a rifrazione con onde di volume P ed Sh
- prospezioni sismiche in foro di sondaggio tipo downhole o crosshole
- prospezioni sismiche tipo downhole in foro di prova penetrometrica ("cono sismico") o dilatometrico ("dilatometro sismico")
- prospezioni sismiche con onde superficiali (onde Raleigh) tipo MASW, ESAC, RE.MI.

E' sconsigliata la derivazione delle Vs30 dal numero di colpi della prova di penetrazione standard (SPT) o dal valore della coesione non drenata cu.

Non è ammesso, secondo le indicazioni della Regione Toscana, ricavare il profilo di velocità Vs esclusivamente da misure di rumore sismico ambientale ("microtremori"),

mentre il loro utilizzo in combinazione con le altre già citate metodologie “attive” può rivelarsi utile per consentire l’estensione in profondità dei dati acquisiti.

Sono ammesse infine anche altre tipologie di indagini geofisica come il georadar, i sondaggi elettrici verticali (S.E.V.), le tomografie elettriche etc., sempre che siano eseguite ad integrazione di prospezioni geognostiche di tipo standard e non interpretate da sole con finalità geomeccaniche÷geotecniche.