

*DIREZIONE: SERVIZI DEL TERRITORIO*

*SERVIZIO: urbanistica*

## **VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INTRODUZIONE STRALCI E PRESCRIZIONI E CONTRODEDUZIONI DI CUI:**

ALLA DELIBERA C.R. N° 498 DELL'8.11.94

**PRESA D'ATTO OSSERVAZIONI DI CUI:**

ALLA DELIBERA G.R. N° 4164 DEL 9.10.95

Aggornate con le seguenti varianti

Delibera Consiglio Comunale	N° 126 del 20/12/1995 – approvazione con stralci e prescrizioni
Delibera Consiglio Comunale	N° 56 del 09/07/1996 – integrazioni grafiche
Delibera Consiglio Comunale	N° 95 del 20/12/1996 – variante rettifica comparto n° 45 e 47
Delibera Consiglio Comunale	N° 28 del 18/03/1997 – variante campo sportivo – Strettoia
Delibera Consiglio Comunale	N° 98 del 27/10/1997 – variante depuratore comunale Capriglia
Delibera Consiglio Comunale	N° 111 del 17/11/1997 – variante N.T.A. (1)
Delibera Consiglio Comunale	N° 131 del 29/12/1997 – aree a rischio idraulico
Delibera Consiglio Comunale	N° 53 del 22/05/1998 – comparto 13
Delibera Giunta Regionale	N° 954 del 21/08/1998 – P. di Recupero e Variante – Area Lotti
Delibera Consiglio Comunale	N° 42 del 24/05/1999 – variante struttura socio sanitaria
Delibera Consiglio Comunale	N° 73 del 21/10/1999 – variante N.T.A. (2)
Delibera Consiglio Comunale	N° 82 del 17/11/1999 – variante Cava Viti
Delibera Consiglio Comunale	N° 95 del 13/12/1999 – variante Portone – Pontenuovo
Delibera Consiglio Comunale	N° 98 del 27/12/1999 – variante COOP
Delibera Commissario Straordinario	N° 31 del 13/04/2000 – variante lotto 74
Delibera Consiglio Comunale	N° 68 del 11/09/2000 – variante Zone Agricole
Delibera Consiglio Comunale	N° 69 del 11/09/2000 – variante ex Colonia Laveno
Delibera Consiglio Comunale	N° 71 del 11/09/2000 – variante lotto 22
Delibera Consiglio Comunale	N° 75 del 16/10/2001 – modifica artt.25 e 26 ter N.T.A.
Delibera Consiglio Comunale	N° 76 del 16/10/2001 – modifica artt.22, 17 e 18 N.T.A.
Delibera Consiglio Comunale	N° 5 del 18/02/2002 – P.E.E.P. via Bugneta – via Bernini
Delibera Consiglio Comunale	N° 19 del 19/04/2002 – variante per trasformazione di terreni di proprietà comunale in aree edificabili
Delibera di Consiglio Comunale	N° 23 del 19/04/2002 – variante al P.R.G.C. ed al Piano di Settore per le Strutture Ricettive Esistenti
Delibera Consiglio Comunale	N° 24 del 19/04/2002 – variante per il cambio di destinazione da zona agricola a zona artigianale – via della Sparta
Delibera Consiglio Comunale	N° 38 del 27/05/2002 – modifica art.34 N.T.A.
Delibera Consiglio Comunale	N° 41 del 17/06/2002 – variante lotto 83
Delibera Consiglio Comunale	N° 42 del 17/06/2002 – variante alle zone classificate come 1D5 e D6
Delibera Consiglio Comunale	N°57 del 29/07/2002 – variante art.26 bis N.T.A.
Delibera Consiglio Comunale	N°73 del 24/10/2002 – art.78 bis Impianti di ricetrasmisione
Delibera Consiglio Comunale	N°84 del 28/11/2002 – variante per il recupero delle aree comprese tra la proprietà lotti e la piazza della stazione ferroviaria – aree limitrofe al centro storico
Delibera Consiglio Comunale	N°95 del 23/12/2002 – variante lotto 169
Delibera Consiglio Comunale	N°30 del 30/06/2003 – variante viabilità ospedale unico e riqualificazione e recupero di alcune aree lungo la via aurelia in località motrone e focette
Delibera Consiglio Comunale	N°34 del 01/07/2003 – variante Iacopetti Anna Rosa
Delibera Consiglio Comunale	N°46 del 29/07/2003 – interpretazione dell'art.26 N.T.A.
Delibera Consiglio Comunale	N°66 del 03/11/2003 – variante area P.E.E.P. ex pretura
Delibera Consiglio Comunale	N°67 del 03/11/2003 – variante comparto 51
Delibera Consiglio Comunale	N° 82 del 31/12/2003 – variante accordo Istituto Sostentamento Clero diocesi di Pisa
Delibera Consiglio Comunale	N° 20 del 17/05/2004- variante per inserimento rotatorie incrocio via Aurelia/via 1° maggio e via Aurelia/via santini
Delibera Consiglio Comunale	N°22 del 17/05/2004 – variante accordo Comune/Dal Pino-Petri
Delibera Consiglio Comunale	N° 23 del 17/05/2004 – variante zona arenili
Delibera Consiglio Comunale	N° 38 del 30/08/2004 – variante area masini – comparto 41
Delibera Consiglio Comunale	N° 40 del 30/08/2004 – variante aree limitrofe ex pretura – via provinciale Vallecchia
Delibera Consiglio Comunale	N° 72 del 17/10/2005 – variante n.1 di chiusura
Delibera Consiglio Comunale	N°105 del 29/12/2005 – variante piani PEEP
Delibera Consiglio Comunale	N° 37 del 19/04/2007 – variante n.2 di chiusura
Delibera Consiglio Comunale	N°89 del 21/12/2007 – variante Vigili del Fuoco
Delibera di Consiglio Comunale	N°28 del 08.07.2009 – annullamento comparto 73

## INDICE

### **TITOLO I: Disposizioni generali**

**Art. 1** - Finalità contesto normativo e campo di applicazione della Variante Generale al P.R.G.  
pag. 9

**Art. 2** - Validità ed efficacia della Variante Generale al P.R.G.  
pag. 9

**Art. 3** - Norme per l'edificabilità  
pag. 9

**Art. 4** - Elaborati costitutivi della Variante Generale al P.R.G.  
pag. 9

**Art. 4 bis** - Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione della V.G. al P.R.G.  
pag. 10

**Art. 5** - Regolamento edilizio  
pag. 10

### **TITOLO II: Parametri urbanistici ed edilizi**

**Art. 6** - Parametri urbanistici  
pag. 11

**Art. 7** - Standard residenziale per abitante  
pag. 12

**Art. 8** - Classificazione dello standard per parcheggi  
pag. 12

**Art. 9** - Parametri edilizi  
pag. 13

### **TITOLO III: Attuazione della Variante Generale al P.R.G.**

**Art. 10** - Modalità di attuazione del P.R.G.  
pag. 16

**Art. 11** - Intervento preventivo  
pag. 16

**Art. 12** - Intervento diretto  
pag. 16

**Art. 13** - Comparti urbanistici  
pag. 16

**Art. 14** - Piano di inquadramento operativo di comparto ("P.I.O.d.C.")  
pag. 17

**Art. 15** - Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati  
pag. 17

**Art. 16** - Elaborati richiesti per i piani urbanistici attuativi d'iniziativa privata  
pag. 17

### **TITOLO IV: Interventi previsti e loro modalità**

Cap. 1 - Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

**Art.17**- Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore architettonico e ambientale  
pag. 19

**Art. 18** - Definizione delle categorie di intervento a seconda del valore architettonico ed ambientale degli edifici  
pag. 19

**Art. 19** - Manutenzione ordinaria  
pag. 19

**Art. 20** - Manutenzione straordinaria  
pag. 19

**Art. 21** - Restauro e risanamento conservativo  
pag. 21

**Art. 22** - Ristrutturazione edilizia  
pag. 21

**Art. 23** - Demolizione  
pag. 22

**Art. 24** - Ristrutturazione urbanistica  
pag. 22

**Art. 25** - Ampliamento  
pag. 22

**Art. 26** - Formazione di nuove unità immobiliari / Variazione Destinazione d'uso  
pag. 23

**Art.26bis**- Modalità d'intervento sugli edifici non censiti in cartografia e non classificati  
pag. 23

**Art.26ter** – Immobili in condizioni di incompatibilità urbanistico – ambientale  
pag. 23

#### Cap. 2 - Interventi di nuova costruzione

**Art. 27** - Demolizione e ricostruzione delle S.U.L. preesistente  
pag. 24

**Art. 28** - Demolizione e ricostruzione con incremento di S.U.L. secondo gli indici di zona  
pag. 24

**Art. 29** - Nuovo impianto  
pag. 24

**Art. 30** - Opere costituenti arredo nelle aree di pertinenza degli edifici  
pag. 24

### **TITOLO V: Zonizzazione**

**Art. 31** - Divisione del territorio comunale in zone omogenee  
pag. 25

#### Cap. 1 - Zone prevalentemente residenziali

**Art. 32** - Caratteri e destinazioni d'uso delle zone residenziali  
pag. 26

**Art. 33** - Zone omogenee di tipo "A"  
pag. 26

**Art. 34** - Zone omogenee di tipo "B"  
pag. 27

**Art. 35** - Zone omogenee di tipo "C"  
pag. 32

Cap. 2- Zone a prevalente destinazione produttiva secondaria e terziaria

**Art. 36** - Definizione e classificazione delle zone omogenee di tipo "D"

pag. 33

**Art.37**-Zone produttive esistenti (D1.1)

pag. 33

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

pag. 34

**Art. 37ter** – Zone produttive esistenti (D1.3)

pag. 35

**Art. 38** - Zone produttive esistenti di valore storico ed architettonico (D 1.2.)

pag. 36

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

pag. 36

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

pag. 38

**Art.40**-Zone per nuovi insediamenti industriali ed artigianali (D3)

pag. 39

**Art. 40bis** – Zone per nuovi insediamenti industriali ed artigianali (D3a)

pag. 40

**Art.41**-Zone per insediamenti misti di piccola industria artigianato e abitazioni(D 4)

pag. 43

**Art. 41bis** – Zone per insediamenti misti di piccola industria artigianato e abitazioni (D4a)

pag. 44

**Art.42** - Zone per insediamenti commerciali e di servizio alla produzione (D 5)

pag. 44

**Art.42bis**– Zone per insediamenti commerciali e di servizio alla produzione (D5.1)

pag. 45

**Art. 43** - Zone per attrezzature ricettive ed alberghiere esistenti (D 6)

pag. 45

**Art. 44** -Zone per nuove attrezzature ricettive ed alberghiere (D 7)

pag. 45

**Art.45** – Distributori (D8)

pag. 46

**Art. 45bis** – Distributori (D8a)

pag. 47

**Art. 46** - Zone per l'escavazione e l'esercizio di attività minerarie (D 9)

pag. 47

**Art. 46 bis** – Zone per attrezzature ed esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi. (D10)

pag. 47

**Art. 46 ter** – Zona destinata a spiaggia per soggiorno all'ombra e sole (D10.1)

pag. 48

**Art. 46 quater** – Zona destinata ai servizi di spiaggia, attività commerciali e di interesse collettivo e per la fruizione comune nonché manufatti tecnologici (D10.2)

pag. 48

**Art. 46 quinquies** –Zone per edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi (D10.3)

pag. 49

Cap. 3 - Zone di ristrutturazione urbanistica

**Art. 47** - Zone omogenee "R" di ristrutturazione urbanistica

pag. 50

Cap. 4 - Zone con prevalente funzione agricola (Zone omogenee di tipo E)

**Art. 48** - Caratteri, definizioni e norme generali

Pag 50

**Art. 49** - Classificazione delle zone a prevalente funzione agricola

pag. 50

**Art.50** - Destinazioni d'uso ammesse

pag. 51

**Art. 51** - Stato di fatto

pag. 51

**Art. 52** - Unità minima di valutazione

pag. 51

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

pag. 52

**Art.54**–Nuovi edifici rurali

pag. 56

**Art.55**–Edifici esistenti

pag. 58

**Art. 56** – Edifici ricadenti in zone sottoposte a vincolo sovraordinato o in zona di fattibilità geologica 4

pag. 59

**Art.57**-Zone collinari di tutela paesistica – Zone "E1"

pag. 59

**Art.58**-Zone di pianura di particolare valore ambientale – Zone "E2"

pag. 59

**Art.59**–Zone agricole produttive di tipo A (Zone "E3") – di tipo B (Zone "E4")

pag. 60

**Art.60**–"Ortifamigliariconsortili"– Zone "E5"

pag. 60

**Art.61**–Case coloniche con area di pertinenza agricola interne al tessuto urbano – Zone "E6"

pag. 60

**Art.61bis**–Agriturismo

pag. 61

Cap. 5 - Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale - Zone omogenee di tipo "F"

**Art. 62** - Classificazione delle zone "F"

pag. 61

**Art. 63** - Zone destinate alla viabilità - Zone "F 1"  
pag. 61

**Art. 64** - Zone per attrezzature urbane e comprensoriali- Zone "F 2."  
pag. 61

**Art. 65** - Parchi territoriali e aree di recupero ambientale -Zone "F 3."  
pag. 63

**Art.65bis**–Areadi recupero ambientale ex cava Viti  
pag. 64

Cap. 6 - Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di quartiere e di complesso insediativo - Zone omogenee "G"

**Art.66**-Definizionee classificazione delle zone "G"  
pag. 65

**Art. 67** - Attrezzature scolastiche "G 1"  
pag. 65

**Art.68**-Attrezzature di interesse comune "G 2"  
pag. 66

**Art. 68bis** – Attrezzature di interesse comune “G 2a”  
pag. 66

**Art. 69** - Attrezzature private di interesse collettivo "G 3"  
pag. 67

**Art.70**-Verdepubblico attrezzato di quartiere "G 4"  
pag. 67

**Art. 70bis** – Verde pubblico attrezzato di quartiere “G 4a”  
pag. 67

**Art. 71** - Parco pubblico "G 5"  
pag. 67

**Art. 72** - Attrezzature sportive "G 6"  
pag. 67

**Art.72bis**–Attrezzaturesportive“G 6a”  
pag. 68

**Art. 73** - Piazze "G 7"  
pag. 69

**Art. 73 bis** - Parco urbano "G 5 bis"  
pag. 69

Cap. 7 - Zone a vincolo speciale

**Art. 74** - Aree di rispetto stradale  
pag. 69

**Art. 75** - Aree di rispetto ferroviario  
pag. 70

**Art. 76** - Aree a verde alberato di rispetto  
pag. 70

**Art. 77** - Aree di rispetto cimiteriale  
pag. 70

**Art. 78** - Aree di rispetto di elettrodotti e metanodotti e delle attrezzature tecnologiche

pag. 70

**Art. 78 bis** – Impianti di ricetrasmisione

pag. 70

**Art. 79** - Corsi d'acqua e relative aree di rispetto

pag. 70

**Art. 80** - Aree a rischio idraulico e di rispetto e salvaguardia delle risorse idriche

pag. 71

**Art.81**-Zone di scarica-e depositoacieloaperto

pag. 94

**Art. 81bis** - Norme di dettaglio

pag. 94

## **TITOLO VI: Norme finali e norme transitorie**

**Art.81ter**-Disposizioni particolari

pag. 95

**Art.81quater**-Corridoio infrastrutturale

pag. 95

**Art. 82** - Decadenza di norme di contrasto

pag. 95

**Art. 83** - Poteri di deroga

pag. 95

**Art. 84** - Misure di salvaguardia

pag. 95

## **TITOLO VII: PIANO DI DETTAGLIO FACENTE PARTE DELLA VARIANTE GENERALE, RELATIVO AI POLI DI TONFANO, AL VIALE VERSILIA E ZONE LIMITROFE ED AL VIALE ROMA.**

CAP. 1 - Norme di inquadramento generale

**Art. 85** - Finalità, contesto normativo e campo di applicazione

pag. 96

**Art. 86** - Elaborati costitutivi del Piano di Dettaglio

pag. 96

**Art. 87** - Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

pag. 96

**Art. 88** - Vincoli e prescrizioni per gli edifici di nuova costruzione previsti

pag. 96

**Art. 89** - Annessi

pag. 97

**Art. 90** - Arredi esterni dei negozi e annessi delle attività ricettive

pag. 97

CAP. 2 - Ristrutturazione del Viale a Mare

**Art. 91** - Ristrutturazione del Viale a mare (Viale Roma)

pag. 98

CAP. 3 - Riconfigurazione dello spazio pubblico di Tonfano e di Viale Versilia

**Art. 92** - Centro del Tonfano

pag. 98

**Art. 93** - Viale Versilia e zone limitrofe  
pag. 98

**Tabella delle superfici utili ammesse di cui all'art. 88, 2° comma**  
pag. 98

**Allegati “A”, “B”, “C” e “D”**



## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

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

Il presente strumento urbanistico costituisce Variante Generale al P.R.G. vigente del Comune di Pietrasanta, ai sensi e ai fini della L. n. 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni e della L.R. n. 74/1984 e successive modificazioni e integrazioni, nonché delle rimanenti disposizioni legislative tanto dello Stato che della Regione Toscana, che regolano la materia urbanistica.

La presente Variante pianifica la razionale utilizzazione del territorio comunale e delle sue risorse in relazione ai bisogni sociali e di qualità della vita della popolazione insediata e alle esigenze delle attività economiche e tutela le bellezze naturali ed i valori architettonici sia quando questi rivestano carattere monumentale, sia ove costituiscano presenza diffusa e documento tipologico storicamente consolidato.

Il campo di applicazione della presente Variante è rappresentato dall'intero territorio comunale, compreso l'arenile (soggetto a specifico piano attuativo denominato "Piano di Utilizzazione degli Arenili P.U.A.") con esclusione delle parti già soggette a Variante specifica (Attrezzature Ricettive Esistenti, Centro Storico).

### **Art. 2 - Validità ed efficacia della Variante Generale al P.R.G.**

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella V.G. al P.R.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni pubbliche, nei limiti previsti dalla Legislazione nazionale e regionale in materia.

In virtù dell'adozione e approvazione della presente Variante la disciplina urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle Norme seguenti e dai suoi Allegati, unitamente agli elaborati grafici che dettano prescrizioni e vincoli in termini dimensionali, morfologici e di destinazione d'uso, sia per la disciplina diretta delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, sia per la stesura dei piani urbanistici attuativi.

### **Art. 3 - Norme per l'edificabilità**

La destinazione dei suoli a zone edificabili, anche a regime di intervento diretto, secondo le previsioni di piano e delle presenti Norme, non conferisce il titolo di edificabilità per le aree che manchino delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 10 della L. n. 765/1967.

Un suolo è edificabile solo se provvisto delle opere di urbanizzazione primaria così come stabilito dalla L. n. 847/1964 e precisamente: strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e del gas (quando esiste la rete primaria), nuclei elementari di verde attrezzato, secondo le percentuali ed i criteri fissati dalle presenti Norme, e relativi allacciamenti ai pubblici servizi.

### **Art. 4 - Elaborati della Variante Generale al P.R.G.**

La presente Variante è costituita dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dalla Relazione Illustrativa, nonché dagli elaborati grafici come di seguito specificati:

#### A) Elaborati cartografici a carattere descrittivo e preprogettuale:

1. Analisi stratigrafica - n. 4 Tavole - scala 1:5.000
2. Analisi pre-progettuale - n. 4 Tavole - scala 1:5.000
3. Occupazione industriale e artigianale del suolo - n. 4 Tavole - scala 1:5.000
4. Unità locali per classi di ampiezza e per settore di attività - n. 4 Tavole - scala 1:5.000
5. Unità locali per classi di ampiezza e anno di inizio di attività - n. 4 Tavole - scala 1:5.000
6. Unità locali per classi di ampiezza, per lavorazioni nel settore del marmo e per classi di attività - n. 4 Tavole scala 1:5.000

#### B) Elaborati cartografici di progetto a carattere prescrittivo:

7. Zonizzazione generale del territorio - n.4 Tavole - scala 1:5.000 (CORRETTA a seguito di stralci e oss.)
8. Viabilità, infrastrutture tecnologiche e vincoli - n.4 Tavole - scala 1:5.000 (NON CORRETTA)
9. Stato attuale e stato di progetto sovrapposti - n.4 Tavole - scala 1:2.000 (NON CORRETTA)
10. Prescrizioni di dettaglio relative agli insediamenti - n.4 Tavole - scala 1:2.000 (CORRETTA a seguito di stralci e oss.)
11. Comparti urbanistici, lotti edificabili e attrezzature - n. 4 Tavole - scala 1:2.000 (CORRETTA a seguito di stralci e oss.)

C) Nel caso che negli elaborati cartografici di progetto si riscontrino dei contrasti, il carattere prescrittivo viene attribuito agli elaborati grafici in scala maggiore.

**Art. 4 bis - Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione della V.G. al P.R.G..**

Le concessioni ed autorizzazioni rilasciate e ritirate in data antecedente l'adozione della presente Variante rimangono in vigore fino alle scadenze previste dalla Legislazione urbanistica vigente.

Decorso il periodo di validità senza che sia dato inizio ai lavori, qualora non conformi alle presenti norme, tali concessioni ed autorizzazioni non possono essere rinnovate.

**Art. 5 - Regolamento edilizio**

Le presenti Norme si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

## **TITOLO II**

### **PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

#### **Art. 6 - Parametri urbanistici**

Il processo di urbanizzazione e ristrutturazione urbana nelle varie zone del territorio comunale è regolato dai seguenti parametri urbanistici:

##### **1 - SUPERFICIE TERRITORIALE = ST**

Nel caso di Piano urbanistico attuativo o di comparto urbanistico progettato per superficie territoriale (ST) s'intende l'area (non inferiore alla superficie minima d'intervento) comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria, la superficie fondiaria oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale.

La ST va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità generale prevista dalla Variante e della viabilità esistente.

##### **2 - SUPERFICIE FONDIARIA = SF**

Per SF, cui si fa riferimento nel caso di intervento edilizio diretto, s'intende l'appezzamento di terreno strettamente pertinente l'edificio sia esistente che di progetto anche quando si tratti di ampliamento o ricostruzione.

Qualsiasi superficie che alla data di adozione della Variante Generale sia di pertinenza a costruzioni esistenti ed autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare con i fabbricati esistenti gli indici e le prescrizioni di zona. La verifica dovrà interessare tutta l'area computata per la costruzione dei fabbricati o di fatto utilizzata.

##### **3 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA = S1**

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime previste dalle leggi vigenti e secondo quanto previsto dalle presenti norme e da riservare in particolare a:

- a) strade residenziali e percorsi pedonali;
- b) spazi di sosta e parcheggi;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e rete telefonica;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

##### **4 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA = S2**

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici così come definiti dagli articoli 3 e 5 del DM 2/4/1968 n. 1444 (esclusi i parcheggi) e da riservare in particolare a :

- a) asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) tutte le altre aree ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

##### **5 - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO = Sm**

E' la superficie minima richiesta per la superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto o la superficie territoriale di ogni piano urbanistico attuativo.

La Sm è individuata nelle tavole di piano con apposita perimetrazione e con un numero progressivo che rimanda per i parametri prescrittivi di intervento agli allegati delle presenti norme.

#### 6 - UNITA' IMMOBILIARE = Ui

S'intende per unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.). Per interventi di ampliamento o sopraelevazione la consistenza dell'unità va riferita alla data di adozione della variante.

#### 7 - UNITA' FONDIARIA = Uf

S'intende per unità fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a se stante anche se costruito in aderenza.

### **Art. 7 - Standard residenziale per abitante**

La Variante assume come standard residenziale la superficie utile lorda per abitante (SUL/abitante).

Ai fini del calcolo del fabbisogno di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza si assume la previsione di 25 mq di SUL/abitante (art. 3 del DM 2/4/1968 n. 1444) nelle zone con tipologie edilizie in linea, schiera o ballatoio mentre per le zone caratterizzate da tipologie monobifamiliare di standard medio alto si assume uno standard di 40 mq di SUL/abitante che tiene conto, secondo una possibilità esplicitamente prevista dallo stesso art. 3, dell'effettiva situazione abitativa presente nel territorio comunale alla data di adozione della presente variante.

### **Art. 8 - Classificazione dello standard per parcheggi**

Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e alle attività non residenziali, la superficie da destinare a parcheggio deve corrispondere alla effettiva area di sosta e di manovra dell'automezzo esclusi accessi e viabilità di collegamento.

#### Pa-Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici

#### Pb-Parcheggi di urbanizzazione primaria ( individuati nelle tavole del piano)

Le presenti norme non si applicano alla Zona D10 – zone per attrezzature ed esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi per i quali si applicano i disposti della L.122/89.

Per gli stabilimenti balneari che sono sprovvisti di aree di pertinenza da destinare a parcheggio, il relativo standard sarà verificato utilizzando le aree comunali già destinate parcheggio non concessionate.

Per le attività non residenziali comprese nel perimetro della Variante al P.R.G. in località Portone – Pontenuovo, la superficie da destinare a parcheggio è costituita dall'effettiva area di sosta, dagli accessi e dagli spazi di manovra.

#### 1. RESIDENZA

I parcheggi di tipo Pa debbono essere all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, in ragione di un mq. per ogni 10 mc..

I parcheggi di tipo Pb debbono essere esterni all'area di pertinenza del fabbricato, antistanti o in un raggio di percorrenza congruo con la soluzione urbanistica proposta, nella misura non inferiore al numero complessivo delle unità abitative previste come carico urbanistico della zona servita dal parcheggio.

#### 2. ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO E DIREZIONALI

I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura minima di mq. 20 per ogni 100 mq. di S.U.N. destinata alle attività.

I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati in ragione di 40 mq. per ogni 100 mq. di S.U.N. destinata alle attività.

#### 3. ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA SUPERIORE A 400 MQ.

I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura minima di mq. 100 ogni 100 mq. di S.U.N. destinata alle attività.

I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati in ragione di 40 mq. per ogni 100 mq. di S.U.N. destinata alle attività.

4. CINEMA - TEATRI - LOCALI PER SPETTACOLO

I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura di 60 mq. ogni 100 mq. di S.U.N. destinata alle attività.

I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati nella misura minima di 40 mq. ogni 100 mq. di S.U.N. destinata alle attività.

5. PUBBLICI ESERCIZI (RISTORANTI - TRATTORIE - BAR - ECC.)

I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura minima di 15 mq. ogni 100 mq. di S.U.N. destinata alle attività.

I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati nella misura minima di 40 mq. ogni 100 mq. di S.U.N. destinata alle attività.

6. ATTIVITA' INDUSTRIALI

I parcheggi di tipo Pa e Pb sono dimensionati rispettivamente in ragione di 20 mq. ogni 100 mq. di S.U.N. destinata alle attività salvo quanto disposto dai successivi artt. 37bis – 39bis e 40bis per le zone D1.1a – D2a e D3a, in località Portone – Pontenuovo.

7. ATTIVITA' RICETTIVE-ALBERGHIERE ED EXTRA ALBERGHIERE

Per le attrezzature alberghiere e similari i parcheggi di tipo Pa debbono essere dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitative o piazzola e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.

I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati in ragione di 40 mq. ogni 100 mq. di S.U.N. destinata alle attività.

**Art. 9 - Parametri edilizi**

Il processo edilizio è regolato dai seguenti parametri edilizi:

1- SUPERFICIE UTILE NETTA = SUN

Per superficie utile netta si intende la somma delle superfici nette di tutti i piani fuori terra delimitati dal perimetro interno delle murature.

Sono esclusi dal calcolo:

- i porticati o porzioni di essi di uso pubblico;
- i balconi, le terrazze, le chiostrine;
- i locali accessori: vani scala, vani ascensore, autorimesse nei limiti di 18 mq per alloggio;
- i locali ed i volumi tecnici strettamente necessari ad impianti tecnici a servizio dell'edificio anche se emergenti dalla linea di gronda; centrale termica, elettrica, autoclave, vano motore ed extracorsa ascensori, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici;
- le superfici pertinenti a volumi che si rendono necessari per meglio integrare all'edificio impianti che utilizzano fonti energetiche alternative.

Per i porticati privati dovrà essere osservato il limite massimo del 25% della superficie coperta del fabbricato, scomputati i porticati.

Per i porticati pubblici o porzioni di essi, prima del rilascio della concessione edilizia sarà stipulata apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, che ne stabilisce la pubblica destinazione e ne impedisce qualsiasi diversa destinazione.

Per i porticati si deve osservare l'altezza minima di m. 2,40 per quelli privati e di m. 3,00 per quelli pubblici, misurate all'introdosso.

Non è ammessa aggiunta di porticati per gli edifici classificati di R.V.A.A ; per gli edifici classificati di V.A.A è ammessa la realizzazione di porticati nel limite massimo del 15% della superficie coperta.

2- SUPERFICIE UTILE LORDA = S.U.L.

Per superficie utile lorda si intende la somma delle S.U.L. di tutti i piani fuori terra delimitati dal perimetro esterno della muratura.

3- VOLUME MASSIMO COSTRUIBILE = Vm

Indica la somma dei prodotti delle superfici utili lorde (S.U.L.) di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento o estradosso del solaio, nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione.

4- NUMERO DEI PIANI = P

E' il numero dei piani abitabili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie utile lorda.

#### 5- ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI = H max

Si intende per Hmax la media ponderale delle altezze delle varie fronti dei fabbricati : Hf1, Hf2, Hf3.....Hfn.  
Altezza dei fronti dei fabbricati: Hf.

L'altezza di ciascuna fronte dei fabbricati è determinata in ml. dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'intradosso del piano della copertura e il piano della facciata per le coperture a tetto, o dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano , anche se ritirato, per le coperture a terrazzo e la più bassa tra le quote del marciapiede o dell'intersezione del piano della facciata con il piano di campagna esistente o autorizzato. La pendenza delle falde non deve superare il 35%.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici, quali tralicci per le linee elettriche, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiere, extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari.

#### 5 bis - ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA = H max G

Per altezza massima in gronda si intende la maggiore altezza dei vari lati dell'edificio determinata dalla quota di riferimento a terra (in ordine: le quote del piano di campagna nella sua sistemazione esistente non artificialmente modificata, del marciapiede pubblico o del piano strada) al punto di intersezione fra filo esterno della facciata e l'intradosso del solaio di copertura piano o inclinato. Non concorrono a determinare l'altezza in gronda di un edificio: le altezze del timpano laterale nelle coperture a capanna, i parapetti delle terrazze di copertura fino a 110 cm. Di altezza sopra il piano di calpestio, i manufatti tecnologici e i volumi tecnici di cui sia dimostrata la necessità. La pendenza della falda non può superare il 35%.

#### 6- DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI = D

La distanza è il distacco minimo, misurato in proiezione orizzontale, che deve intercorrere in ogni punto tra la proiezione orizzontale dell'edificio emergente dal terreno e l'altro elemento di riferimento: il confine di proprietà, il ciglio stradale, ecc.

Le distanze si misurano dai fili esterni delle murature anche nel caso in cui vi siano scale a giorno, terrazze a sbalzo, gronde, ecc. purché queste non sporgano più di ml. 1,50 dai fronti di fabbrica.

Sono distinte rispettivamente:

D1 - Distanza dei fronti del fabbricato e dei portici dal bordo stradale. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici.

Per gli interventi di nuova costruzione, le demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strade, salvo distanze maggiori imposte da fabbricati antistanti, le distanze da tenersi sono quelle previste dal P.U.T.

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

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

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

Nel caso di edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale l'ampliamento non dovrà comportare avanzamento verso il bordo stradale.

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

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

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

Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia, quando la situazione del terreno di pertinenza non permetta la verifica delle distanze minime, è concesso applicare i disposti del C.C.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di sopraelevazione di edifici isolati per fabbricati che si trovino ad una distanza minore di 5 metri dal confine è concesso ricostruire alla distanza preesistente o sopraelevare sugli stacchi esistenti.

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

Si applicano distanze diverse a quelle indicate dai commi precedenti nei casi in cui siano specificatamente definite dagli allineamenti edilizi prescritti nelle tavole di piano 1:2.000 o specificate dalle N.T.A. nelle singole zone.

D3 - Distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro.

D4- distanza tra edifici.

Gli indici D1, D2, D3 e D4 di cui al presente articolo non devono essere verificati per la Zona D10 – zone per attrezzature ed esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi.

Si applicano i disposti di cui all'art.9 D.M. 2.04.68 n°1444 ad esclusione degli interventi di straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica senza modifiche planivolumetriche.

#### 7- SUPERFICIE COPERTA = SC

La superficie coperta degli edifici, espressa in mq., è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi i balconi aperti.

La superficie dei volumi aggettanti è sempre computata; sono inoltre computati i portici e i loggiati anche se completamente aperti.

#### 8- RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA = RC

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile in mq/mq, fissato in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, come definite dalle presenti norme.

**TITOLO III**  
**ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

**Art. 10 - Modalità di attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua per mezzo dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) che coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

**Art. 11 - Intervento preventivo**

L'intervento preventivo richiede una progettazione urbanistica di dettaglio ed una programmazione degli interventi intermedia tra il P.R.G. ed il progetto attuativo diretto e si applica obbligatoriamente soltanto in quelle zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie e dalle presenti norme o dal P.P.A.

L'intervento preventivo può essere eseguito dal Comune o dai privati o da soggetti riuniti in Consorzio o in forme giuridiche equipollenti.

I piani di intervento preventivo d'iniziativa comunale sono:

- a) piani particolareggiati d'esecuzione di cui all'art.13 della L. 17/8/1942 n.1150;
- b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, compresi quelli di cui all'art. 51 L. 22/10/1971 n. 865;
- c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della L. 22/10/1971 n. 865;
- d) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 5/8/1978 n. 457 e L.R. 21/5/1980 n. 59 art. 9;
- e) piani di lottizzazione d'ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della L. 6/8/1967 n. 765;
- f) piani di inquadramento operativo di comparto ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme.
- g) piani guida di riqualificazione urbana ai sensi dell'art.26 ter delle presenti norme.
- h) piano di utilizzazione degli arenili (P.U.A.)

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:

- g) piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 8 della L. 6/8/1967 n. 765;
- h) piani pluriennali di utilizzazione aziendale (P.P.U.A.) di cui all'art. 2 della L.R. 19/2/1979 n. 10;
- i) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della L. 5/8/1978 n. 457 e L.R. 21/5/1980 n. 59 art. 9;
- l) piani di inquadramento operativo di comparto ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme.

Le previsioni dell'intervento preventivo, che potrà indicare anche più interventi di attuazione edilizia, devono impegnare tutta la volumetria ammessa nella zona o nelle zone interessate e sono vincolanti in sede di rilascio della o delle concessioni edilizie, salvo quanto disposto dal successivo art. 40bis.

La realizzazione delle infrastrutture contenute nell'intervento preventivo deve essere garantita attraverso apposita convenzione, secondo quanto definito nell'art. 15 delle presenti norme, da approvare dal Consiglio Comunale prima del rilascio delle concessioni edilizie, salvo quanto disposto dal successivo art. 40bis.

Qualora non vengano presentati piani d'intervento preventivo o non siano tali da poter essere approvati, l'Amministrazione Comunale interverrà, attraverso lo strumento del piano particolareggiato o della lottizzazione d'ufficio.

**Art. 12 - Intervento diretto**

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto è subordinato ad una comunicazione od autorizzazione o concessione; la concessione, salvo espressa deroga prevista dalla legge, è subordinata all'assunzione degli oneri di urbanizzazione indotti dall'opera.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici, e da privati alle condizioni previste dalle presenti norme, dal R.E. e dalla legislazione vigente.

**Art. 13 - Comparti urbanistici**

Comprendono aree di intervento urbanistico riferite a parti di territorio comunale assoggettate dalla presente variante a ristrutturazione urbanistica, ad espansione edilizia (comprensive in tali casi sia della Sf come delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e a completamento (nel caso di più lotti contigui). Esse sono



individuare nelle tavole di piano a scala 1:2.000 con una specifica perimetrazione e con un numero progressivo.

Entro tali comparti sono perimetrate ed individuate con lettere progressive le unità minime di intervento edilizio; tali unità hanno carattere indicativo e non prescrittivo.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di modificarne i previsti perimetri sempre e comunque nel rispetto del perimetro del comparto urbanistico e della autonoma funzionalità delle singole U.M.I.

Sulla base delle prescrizioni contenute nel "piano di inquadramento operativo di comparto" di cui al successivo articolo il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Sono prescrittivi per questi comparti sia l'assetto planivolumetrico (perimetri edilizi, altezze dei singoli fabbricati, tracciati stradali, opere di urbanizzazione), ove esso sia definito nelle tavole di piano, sia i parametri dimensionali, tipologici e funzionali degli interventi previsti così come sono definiti nelle schede allegate alle presenti norme.

In rapporto alla sagoma edilizia rappresentata in planimetria è data la possibilità, fatti salvi gli allineamenti generali, di introdurre leggere variazioni planivolumetriche, in corrispondenza di rientranze o aggetti nella misura massima di ml. 2,00, esclusi i P.T. sui fronti stradali.

Sono vincolanti la presenza e la localizzazione dei porticati.

Nei comparti urbanistici di ristrutturazione urbanistica con destinazione commerciale e direzionale, una volta verificato lo standard di verde pubblico nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di SUN destinata a tali attività, è fatto obbligo di verificare lo standard per parcheggi in base all'art. 8 delle presenti norme. Nel caso in cui le restanti superfici scoperte non siano sufficienti è ammessa la facoltà di integrare i parcheggi scoperti con parcheggi sotterranei aperti al pubblico. Le norme del presente articolo non si applicano ai comparti delle zone D3a, in località Portone – Pontenuovo, per i quali valgono le disposizioni del successivo art.40 bis.

#### **Art. 14 - Piano di inquadramento operativo di comparto (P.I.O.d.C.)**

I singoli proprietari consorziati, o, in assenza di accordo tra proprietari, l'Amministrazione Comunale, sulla base degli elementi prescrittivi definiti sia nelle tavole di piano come negli allegati alle presenti norme, relativi ad ogni "comparto urbanistico", redigono un "piano di inquadramento operativo di comparto", approvato dalla Giunta Comunale, ove sono specificati:

- la ripartizione catastale esistente ed i nuovi accatastamenti;
- la redistribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione in base alle superfici catastali preesistenti;
- l'eventuale ridefinizione delle "unità minime di intervento";
- le convenzioni tipo e che regolano i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione del piano di comparto;
- la programmazione temporale degli interventi.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare quanto previsto dall'art. 23 della L. n. 1150/1942 sui comparti edificatori, ivi compresi quelli relativi alle zone D3a ,in località Portone – Pontenuovo, ai quali si applicano le disposizioni del successivo art. 40bis.

Il "P.I.O.d.C." può interessare sia l'intero comparto urbanistico così come perimetrato nelle tavole di piano a scala 1:2.000 oppure parti di esso definite dall'Amministrazione Comunale di concerto con i proprietari interessati.

#### **Art. 15 - Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati**

Nei casi in cui la normativa d'intervento obbliga i soggetti titolari della concessione edilizia all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, il rilascio dell'atto sindacale è subordinato alle seguenti procedure:

- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
- approvazione, da parte della Giunta Municipale di un progetto esecutivo di opere di urbanizzazione (a cui l'atto fa riferimento) da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- presentazione di una garanzia fideiussoria pari all'importo delle opere, stimato sulla base del progetto esecutivo.

(La garanzia fideiussoria rimarrà accesa fino a che non verrà eseguito il collaudo delle opere stesse, se questo avrà avuto esito favorevole il Sindaco autorizzerà lo svincolo della garanzia, negli altri casi sull'importo della fideiussione verrà trattenuto il corrispettivo del valore delle opere di mancata esecuzione, oppure la cifra necessaria al rifacimento di opere per le quali il collaudo non abbia avuto esito favorevole).

#### **Art. 16 - Elaborati richiesti per i piani urbanistici attuativi d'iniziativa privata**

In tutti i casi in cui l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa privata, i soggetti che ne hanno titolo ai sensi di legge presentano istanza al Sindaco allegando i seguenti elaborati in triplice copia:

1. planimetria di zona in scala 1:2.000
2. estratto di P.R.G. in scala 1:2.000
3. estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
4. elenco delle particelle, loro consistenza, partita e nome dei proprietari esteso all'intero comparto d'intervento;
5. planimetria, in scala 1:500 o 1:1.000, che illustri lo stato di fatto e di diritto: i luoghi, il perimetro di intervento, l'area circostante per un raggio di ml. 100, i frazionamenti catastali ed i nominativi dei proprietari confinanti, le servitù attive e passive, i vincoli eventualmente presenti, le essenze e le colture, i manufatti agricoli ed edilizi ed ogni altro elemento di conoscenza dell'area;
6. documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
7. rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1000, con quote altimetriche e triangolazioni riferite a capisaldi esistenti che non verranno modificati dall'intervento;
8. calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento da eseguire con la formula di Erone sulla base della planimetria di cui al precedente punto 7;
9. rilievo metrico delle unità edilizie esistenti (piante prospetti e sezioni in scala 1:200 o 1:100) con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
10. relazione geognostica;
11. progetto planivolumetrico (cioè privo delle piante delle singole unità immobiliari) che illustri, con una relazione illustrativa, dato il previsto contenuto, predisposta sotto forma di normativa di attuazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso della S.U.L., per ciascun piano e complessiva, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, il tipo di finiture e le caratteristiche architettoniche a cui i progetti edilizi si devono conformare, le superfici fondiari di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonchè le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, loro consistenza e caratteristiche;
12. illustrazione mediante plastico (o fotomontaggi prospettive o assonometrie di insieme) dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale;
13. relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
14. schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento nonchè le fasi temporali degli interventi, nei casi previsti al capoverso 2, punto 3 del successivo art. 40bis.

**TITOLO IV**  
**INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA'**

**CAP. 1 - INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

**Art. 17 - Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore architettonico ed ambientale.**

Gli edifici esistenti sono classificati nel modo seguente:

- a) edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.A.A.): tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089 ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.
- b) edifici di valore architettonico e ambientale (V.A.A.):  
corrispondono a edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca d'insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale.  
Essi, si dividono in:  
tipologia 1) edifici censiti nel catasto storico Mazzoni del 1792, sistemi costituiti da frantoi, mulini, edifici così detti archeologici industriale, edifici liberty;  
tipologia 2) gli altri;
- c) edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (S.V.A.A.): corrispondono a edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur d'impianto storico, presentanti parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario;  
tipologia 1) realizzati prima del 1942;  
tipologia 2) gli altri;
- d) edifici di interesse tipologico della Marina: corrispondono ad edifici di vecchio impianto o di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratteristico della fase originaria del processo di urbanizzazione della Marina.
- e) edifici di valore architettonico e ambientale nullo: corrispondono agli edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

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

Le categorie di intervento sono desunte, con opportune integrazioni dalla L.R. n. 52/99: Esse sono:

- A) Manutenzione ordinaria
- B) Manutenzione straordinaria
- C) Restauro e Risanamento Conservativo
- D) Ristrutturazione Edilizia (D1a, D1b., D2.)
  - a) Demolizione
- E) Ristrutturazione Urbanistica
- F) Ampliamento

Ai fini dell'applicazione delle precedenti categorie si intende per esistente la consistenza dell'edificio alla data di adozione della Variante generale al piano. All'edificio ricostruito a seguito di intervento di ristrutturazione urbanistica eseguito ai sensi delle presenti norme e all'edificio ricostruito ex novo non si applica la normativa relativa all'ampliamento.

**Art. 19 - Manutenzione ordinaria**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti tali nella L.R. n. 59/80.

Per gli edifici classificati R.V.A.A. e V.A.A., il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici devono essere realizzate per mezzo di materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

**Art. 20 - Manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dalla L.R. 59/80.

Per tutti gli edifici classificati R.V.A.A., V.A.A. e V.T.M. gli interventi di cui al presente articolo devono corrispondere alle seguenti modalità:

1.1. Intonaci: devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante

formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce o similari seguendo l'andamento della muratura (senza guide).

Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato è fatto obbligo di ripristinare la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista".

Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". E' consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

2.1. Infissi esterni: in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni, sagome e partiture originarie (con esclusione di essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale").

Negli edifici di valore architettonico ambientale è ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato.

2.1.1. Dispositivi di oscuramento: non sono ammessi per gli edifici di R.V.A.A. e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista o in intonaco (in questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo dello "scurello" interno).

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali con esclusione di quelle in alluminio.

2.1.2. Porte esterne: sono ammesse nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali).

Negli edifici di R.V.A.A. possono essere impostate solo sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro. Negli stessi non è ammessa la formazione di protezione della porta di ingresso e delle finestre con pensiline sia nelle forme pseudotradizionali "alla fiorentina" sia realizzate con tegole aggettanti incastrate direttamente nel muro o con elementi plastici ondulati.

2.1.3. Definizione architettonica delle aperture: nelle operazioni di manutenzione o restauro delle facciate è ammessa l'aggiunta di lastre in pietra locale di bordatura delle aperture, purché non sporgenti dal filo facciata e di spessore minimo di 8 cm. Sono ammesse le definizioni architettoniche tradizionali ad intonaco (con eventuale tinteggiatura del bordo dell'apertura differenziata rispetto a quella delle superfici piane) e con formazione di davanzali in pietra o marmo con spessore minimo di cm. 8.

3.1. Rifacimento della sistemazione esterna: comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale che devono per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati e ripristinati nelle forme tradizionali.

4.1. Rifacimento di pavimenti e dei rivestimenti interni ed esterni:

4.1.1. Pavimenti: negli edifici di R.V.A.A. devono essere mantenuti per quanto possibile i materiali originali con eventuali sostituzioni o integrazioni con materiali tradizionali.

4.1.2. Rivestimenti interni: sono ammessi nei servizi igienici e nelle cucine.

4.1.3. Rivestimenti esterni: devono essere ripristinati eventuali zoccolature intonacate, marcapiani e/o angolari dipinti o a intonaco a rilievo quando preesistenti.

5.1. Rifacimento del manto di copertura: deve essere realizzato nelle forme, dimensioni e materiali originari o tradizionali.

5.1.1. Manto di copertura: in embrici e coppi o in lastre di scisto con recupero ove possibile di materiale originario.

5.1.2. Gioghetto: (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali a seconda delle situazioni preesistenti.

5.1.3. Gronda: nella forma e tipo (lastre di marmo, di scisto, intonacate, a correnti e tavole di legno e/o tavelle, cornicione elaborato) e oggetto preesistenti.

5.1.4. Controsoffitti: negli edifici di R.V.A.A. i vani "a tetto" non possono essere controsoffittati e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.

6.1. Sono ammessi gli interventi classificati nell'allegato della L.R. n. 59/80 dal n. 6 al n. 10; in particolare per quanto concerne il rifacimento o installazione di impianti di ascensori o montacarichi, sono ammessi nei casi di accertata necessità e la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

7.1. Istallazione di impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare:

7.1.1. bagni e cucine: ne è ammessa l'introduzione, ed essi dovranno essere realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario.

E' ammessa, in rapporto all'introduzione di servizi igienici, la formazione di un'apertura esterna di dimensioni pari a mq. 0,50. Nel caso di edifici di R.V.A.A. tale possibilità è ammessa solo per i fronti laterali e tergali.

8.1. Realizzazione di chiusure o di aperture interne: sono ammesse se non modificano lo schema distributivo originario.

8.1.1. Aperture esterne: è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusure di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata (ricongurata con interventi successivi), non è ammesso di aprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. E' ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata.

9.1. Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione: E' ammesso a condizione che sia rispettato l'aspetto architettonico dell'edificio e non sia alterato, se non in misura limitata e circoscritta, l'apparato costruttivo originario.

10.1. Costruzione di vespai e scannafossi.

Gli scannafossi introdotti su fronti laterali o sul frontea monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale.

## **Art. 21 - Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli definiti tali dall'allegato della L.R. n. 59/80.

Per gli edifici classificati R.V.A.A. e V.A.A. quegli interventi di restauro che comprendono le operazioni descritte all'articolo precedente devono essere uniformate alle disposizioni ivi contenute. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

1.1 Rinnovo strutturale del tetto. Negli edifici classificati R.V.A.A., possono essere reintegrati gli elementi costruttivi (struttura lignea, orditura dei correnti e scempiato di campigiane), limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali).

Negli edifici classificati V.A.A. ne è ammessa anche l'integrale sostituzione alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per la orditura secondaria, correnti di abeti segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

E' ammessa la formazione, sotto il manto di copertura, di strati coibenti termoisolanti e soletta di ripartizione in calcestruzzo con rete elettrosaldata.

1.2. Rinnovo strutturale dei solai. Le stesse indicazioni di cui al capoverso precedente valgono per le operazioni relative al rinnovo strutturale dei solai in legno.

E' ammessa, nel rinnovo strutturale dei solai, la formazione della soletta di ripartizione in calcestruzzo con rete elettrosaldata.

1.3. Rinnovo scala. Negli edifici classificati R.V.A.A. possono essere reintegrati gli elementi costruttivi originari, limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali.

Negli edifici classificati V.A.A. ne è ammessa anche l'integrale sostituzione alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali.

## **Art. 22 - Ristrutturazione edilizia**

A seguito della nuova definizione di Ristrutturazione Edilizia di cui alla legge regionale 52/99 art.4 comma 2 lettera d), gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dalle lettere D1a, D1b, D2.

-D1a: opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi e le superfici con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti arredo urbano. E' consentita la sopraelevazione fino ad un massimo di 40 cm. Per la realizzazione del cordolo.

-D1b: compatibilmente con i caratteri dell'edificio è consentito l'ampliamento per servizi igienici e per l'adeguamento alla legge 13/89 per un massimo di mq. 9,00 di S.U.L., se non altrimenti ricavabili all'interno dell'unità immobiliare senza compromettere la funzionalità dell'alloggio. E' consentita la demolizione con fedele ricostruzione e la sopraelevazione delle soffitte alle seguenti condizioni:

1. - che si tratti di tetti a padiglione o capanna;
2. - nella sopraelevazione, la misura interna in gronda, non super i 2 m;

3. - nel caso di edifici con il piano inferiore alla soffitta superiore a 3,00 m si dovrà sopraelevare portando il solaio a m 2,70;
  4. - la sopraelevazione darà luogo ad un ambiente non controsoffittato, con un'altezza media interna di 2,70 e non costituire aumento di unità immobiliare.
- D2: sono consentiti gli interventi di cui ai punti superiori senza vincoli tipologici. Gli interventi di cui sopra si possono realizzare in deroga agli indici di piano ed alle distanze di normativa nel rispetto del C.C. e ml 10,00 del D.M.; E' possibile rialzare il sottotetto anche in caso di edifici plurifamiliari in linea su più piani. Nel caso di edifici costruiti con progetto unitario plurifamiliare del tipo bifamiliare, trifamiliare ecc., oltre ai complessi realizzati a schiera, è possibile solo con altro progetto unitario riferito all'intero complesso. Nel caso di complessi di edifici realizzati in aderenza e con gronda costante è possibile il rialzamento a tutte le unità con tipologia uguale o simile;
5. - la sopraelevazione delle soffitte è esclusa per: le strutture ricettive nel Piano particolareggiato degli alberghi, il rialzamento degli edifici di R.V.A.A. e V.A.A. di tipologia 1.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dalla L.R. n.52/99.

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

Per gli edifici classificati V.A.A. di tipologia:

tipologia 1) sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D1a,

tipologia 2) sono consentiti gli interventi di ristrutturazione D1b,

Per gli edifici classificati N.V.A.A., SVAA. e V.T.M. sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D2.

Gli interventi di ristrutturazione, riferiti agli edifici classificati V.A.A. e V.T.M. non potranno comportare modifiche tipologiche tali da alterarne l'aspetto esistente, dovranno essere conservati fregi, cornici, modanature ecc. ed in particolare dovrà essere mantenuta la dimensione delle aperture esterne e della gronda.

### **Art. 23 - Demolizione**

In tale categoria sono presenti le seguenti modalità di intervento:

a) demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni.

Tali demolizioni, finalizzate al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio ed al risanamento delle aree annesse (corti, giardini) sono da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto ad autorizzazione o concessioni.

b) interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso allo scopo di rendere l'area corrispondente riutilizzabile per un diverso assetto urbanistico ed edilizio.

### **Art. 24 - Ristrutturazione urbanistica**

E' ammessa per gli edifici classificati di N.V.A.A..

Questi possono essere demoliti e ricostruiti a parità di volume e senza aumento della S.U.L., anche secondo configurazioni planimetriche diverse da quelle preesistenti, ferma restando l'altezza massima prevista nella zona.

Le variazioni planimetriche dovranno rispettare i parametri delle distanze (art.9 punto 6).

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

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

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

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

#### **1. Per gli edifici classificati V.A.A.:**

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

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

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

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

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

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

3. Per gli edifici classificati V.T.M.:

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 26 – Formazione di nuove unità immobiliari – Variazione di destinazione d'uso.**

A) Ogni tipo di intervento sui fabbricati esistenti potrà portare alla formazione di nuove unità immobiliari, fino ad un max di n.3, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri di zona e della classificazione del fabbricato.

Gli interventi dovranno rispettare in linea di massima la tipologia originale; la superficie degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 65 (SUN).

Quanto sopra si intende valido per tutti gli edifici ad esclusione di quelli classificati R.V.A.A. per i quali il dimensionamento delle Unità Immobiliari dovrà discendere da un progetto unitario che tenga conto delle peculiarità dell'edificio su cui si interviene; la superficie degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 110 (SUN).

La formazione di nuove unità immobiliari non dovrà interessare con tramezzature od altro, spazi di particolare pregio quali saloni, androni, ecc.

Nel perimetro compreso fra il Viale Morin, Viale Apua, Viale Roma ed il confine con Forte dei Marmi non è consentita la formazione di nuove unità immobiliari ottenute dal frazionamento del patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale.

B) Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente unità immobiliare è soggetta, anche se non comporta esecuzione di opere edilizie, a preventiva concessione edilizia ed alla corresponsione dei relativi oneri.

C) Per gli interventi su edifici ricadenti in zona agricola, oltre a quanto disposto ai precedenti punti A) e B), valgono le disposizioni di cui all'art. 53 punto 1.2.5

#### **Art. 26 bis - Modalità di intervento sugli edifici non censiti in cartografia e non classificati.**

Per gli edifici non censiti in cartografia e per quelli non classificati ai sensi dell'art. 17, realizzati con concessione edilizia o che hanno ottenuto concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle leggi sul condono edilizio, sono ammessi, compatibilmente con la destinazione di zona, gli interventi di cui al presente "titolo IV", previsti per gli edifici di NVAA., salvo quanto disposto dal successivo art. 26 ter.

#### **Art. 26 ter – Immobili in condizioni di incompatibilità urbanistico-ambientale.**

Fino all'entrata in vigore del piano guida o delle varianti al P.R.G. di cui al successivo terzo comma, negli edifici, negli altri manufatti edilizi e negli spazi scoperti utilizzabili o utilizzati da attività industriali o artigianali, che ricadono in zone diverse dalle zone D1. D1.1a, D1.2, D2, D2a, D4 e D4a o in aree soggette a rischio idraulico di cui alla Legge n. 43/98, sono ammesse, oltre alle opere di manutenzione ordinaria, le sole opere di manutenzione straordinaria che si rendono necessarie per impedire processi di documentato degrado dei manufatti edilizi o per consentire interventi di adeguamento ai requisiti minimi inderogabili in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Negli edifici, negli altri manufatti edilizi e negli spazi scoperti di cui al primo comma, è consentita la prosecuzione delle sole attività artigianali o industriali in esercizio alla data del 01.02.1999, essendo esclusi sia il subingresso di altre unità locali a quelle in essere a tale data che l'avvio di attività da parte di altre unità locali a seguito della cessazione o del trasferimento in altro sito delle attività esistenti alla data del 01.02.1999.

Le utilizzazioni ammissibili negli edifici, negli altri manufatti edilizi e negli spazi scoperti di cui al primo comma e le opere consentite oltre quelle stabilite al medesimo primo comma, sono definite mediante un apposito piano guida, ovvero, per quanto necessario, mediante variante allo strumento urbanistico generale. Tali strumenti, sulla base delle conoscenze storiche del territorio, degli attuali assetti aventi interesse storico e di valutazioni di compatibilità urbanistico-ambientali, al fine di perseguire il riordino e la riqualificazione funzionale delle strutture insediative, nonché la riduzione o il superamento di fenomeni di degrado, devono stabilire:

- a) le funzioni e le utilizzazioni compatibili e quelle prescritte, con particolare riferimento alle destinazioni pubbliche e/o per uso collettivo;
- b) le opere ammissibili e quelle prescritte e l'eventuale loro subordinazione alla formazione di piani attuativi;
- c) le direttive da rispettare da parte dei piani attuativi dei quali sia prescritta la formazione;

Le limitazioni di cui ai commi 2 e 3 non si applicano:

- 1) alle attività artigianali, quali in via esemplificativa: parrucchieri, pizzerie, gelaterie, centri estetici, pasticcerie, creperie, calzolai e simili;
- 2) nel caso di interventi tesi a rendere conformi tali manufatti alle destinazioni d'uso previste nelle singole zone.

Gli strumenti di pianificazione di cui al terzo comma possono interessare anche edifici, altri manufatti edilizi e spazi scoperti, diversi da quelli di cui al primo comma, per i quali siano riscontrati fenomeni di degrado in atto o per i quali, comunque, si intenda prevedere interventi di riordino morfologico e di riqualificazione formale e funzionale.

## **CAP. 2 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

### **Art. 27 - Demolizione e ricostruzione della S.U.L. preesistente**

Questi interventi comportano la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio con una superficie utile uguale a quella preesistente, computata secondo le presenti norme. Gli interventi avvengono nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona delle presenti norme.

### **Art. 28 - Demolizione e ricostruzione con incremento di S.U.L. secondo gli indici di zona.**

Questi interventi comportano la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio, rispettando le prescrizioni, gli indici e i parametri di zona.

### **Art. 29 - Nuovo impianto**

Gli interventi di nuovo impianto avvengono nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri e degli indici di zona nei lotti liberi edificabili così come sono definiti negli allegati alle presenti norme.

I lotti con tipologia unifamiliare posti a monte della linea ideale corrispondente a: Via Aurelia, Via Tremaiola, ex alveo del Tonfano possono essere anche realizzati con intervento bifamiliare per SUN superiore a 160 mq. Pertanto per questi lotti, le indicazioni di cui all'allegato A) sono da intendersi come indicative.

### **Art. 30 - Opere costituenti arredo nelle aree di pertinenza degli edifici**

Sono da considerarsi opere edilizie tese alla realizzazione di quanto attiene l'arredo di aree pertinenti edifici le seguenti:

- a) vasche ornamentali
- b) sistemazione giardino con viabilità, muretti, ecc.;
- c) attrezzature per lo sport e lo svago (tennis, bocce, piscine ecc.) ovviamente non ad uso pubblico;
- d) gazebi e tettoie in genere;
- e) le opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- f) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- g) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Tali opere sono soggette ad autorizzazione o concessione e sono consentite su tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con previsioni di pubblico interesse e di Zona.

Sono fatte salve considerazioni che potranno essere impartite di caso in caso dall'Amministrazione comunale e commisurate alle reali esigenze del richiedente.

Tali opere dovranno essere realizzate nel rispetto dei disposti del Codice Civile previa presentazione di un progetto di sistemazione dell'intera area di pertinenza con eventuali demolizioni di manufatti in plastica, lamiera, materiali di recupero ecc..

In particolare per le tettoie si prescrivono le seguenti condizioni attuative:

- a) strutture portanti in legno
- b) manto di copertura in materiali naturali tipo paglia, falasco, ecc. o cotto
- c) nelle zone artigianali, industriali ed agricole (ad esclusione degli edifici di civile abitazione) è consentito anche l'uso di materiali diversi da quelli sopra descritti.



## **TITOLO V** **ZONIZZAZIONE**

### **Art. 31 - Divisione del territorio comunale in zone omogenee**

La variante al P.R.G. suddivide il territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della L. 765/1967 e dell'art. 31 della L. 457/1978, nelle seguenti zone:

#### *1 - ZONE RESIDENZIALI*

- di interesse storico e ambientale: A, A\*
- edificate e di completamento: B1, B2 1, B2 2, B2 2a, B3
- zone di espansione: C1, C2, C3

#### *2 - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA*

- artigianali industriali: D1 1, D1 1a, D1 2, D2, D2a, D3, D3a
- miste piccola industria, artigianato e abitazioni: D4, D4a
- per insediamenti commerciali, direzionali e di servizio alla produzione: D5
- per attrezzature ricettive e alberghiere: D6, D7
- distributori: D8, D8a
- per l'escavazione e l'esercizio dell'attività mineraria D9

#### *3 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA*

- zone di ristrutturazione urbanistica: R1, R2, R3, R4, R5.

#### *4 - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA E FORESTALE*

- collinari di tutela paesistica: E1
- di pianura di particolare valore ambientale: E2
- produttive: E3, E4
- orti famigliari consortili: E5
- case coloniche con area di pertinenza agricola interne al tessuto urbano: E6

#### *5 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE*

- destinate alla viabilità: F1
- per attrezzature urbane comprensoriali: F2, F2a
- parchi territoriali pubblici e attrezzati: F3

#### *6 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO (ZONE F SECONDO IL DM 1444/1968)*

- attrezzature scolastiche: G1
- attrezzature di interesse comune: G2, G2a, G3
- verde pubblico attrezzato: G4, G4a
- parco urbano: G5
- attrezzature sportive: G6, G6a
- piazze: G7

#### *7 - ZONE A VINCOLO SPECIALE*

- aree di rispetto stradale
- aree di rispetto ferroviario
- aree a verde alberato di rispetto
- aree di rispetto cimiteriale
- aree di rispetto di elettrodotti e metanodotti e delle attrezzature tecnologiche
- corsi d'acqua e relative aree di rispetto
- zone di rispetto delle risorse idriche
- zone di discarica - depositi a cielo aperto
- zone di impianti trasmissivi.

## **Art. 32 - Caratteri e destinazioni d'uso delle zone residenziali**

Le zone residenziali della Variante sono concepite come prevalentemente residenziali, costituite cioè da abitazioni vere e proprie a cui si integrano ragionatamente attività produttive e di servizio complementari anche in funzione dell'articolazione in sottozone previste dalla Variante a cui i successivi articoli.

Gli usi complessivamente ammessi nelle zone residenziali sono i seguenti:

- abitazioni
- attività ricettive
- abitazioni collettive
- attività commerciali al dettaglio
- pubblici esercizi
- cinema e teatri
- piccoli uffici e studi professionali
- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile
- parcheggi attrezzati
- servizi sociali di quartiere
- attrezzature per il verde
- attrezzature socio-sanitarie
- attrezzature culturali.

Nelle singole zone residenziali di cui ai successivi articoli, ed in alcuni casi alle specifiche schede allegate, vengono definiti gli usi previsti zona per zona, salvo quanto disposto dal precedente art. 26ter.

## **Art. 33 - Zone omogenee di tipo "A"**

### **1. CARATTERISTICHE PREVALENTI E FINALITA' DEGLI INTERVENTI**

Comprendono parti del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi, complessi edilizi o porzioni di essi, di tipo sia urbano che extraurbano, che rivestono carattere specifico di documento storico-tipologico e di valore architettonico-ambientale, ivi comprese le aree circostanti e gli spazi di pertinenza che possono considerarsi loro parti integranti. Fanno parte delle zone "A" i complessi monumentali di ville storiche con parco o giardini.

Tali zone vengono individuate nelle tavole di piano della presente variante con il simbolo "A" e A\* (A\* = aree già soggette a Variante specifica o a piano attuativo, che non fanno parte delle aree soggette alla presente Variante ed in particolare: il Centro Storico di Pietrasanta. Gli interventi nelle zone "A", in special modo ove si tratti di piano di recupero, hanno come scopo:

- mantenere la popolazione attuale (proprietari, residenti, affittuari);
- garantire la conservazione delle destinazioni d'uso per quanto attiene alla residenza, al commercio al dettaglio ed all'artigianato non nocivo;
- allontanare attività nocive (industrie inquinanti o rumorose) o comunque incompatibili con la struttura morfologica e funzionale del contesto (grandi aree commerciali, attività direzionali private);
- prevedere per gli edifici ed i locali senza utilizzazione attuale o in cui è prevista la trasformazione d'uso destinazione ad usi pubblici ed attività sociali e, solo subordinatamente, ad attività artigianali non nocive e commerciali al dettaglio per i piani terreni e, per piani superiori, a residenze secondo le tipologie originarie.

### **2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenze, servizi socio-culturali e associazionismo, attività ricettive e di ristoro, commercio al dettaglio, artigianato tradizionale d'arte purché non nocivo o inquinante e compatibile con la residenza, studi professionali.

### **3. MODALITA' DI INTERVENTO**

In tali zone la Variante si attua per interventi diretti, ad eccezione dei comparti, che potranno essere successivamente individuati dai P.P.A., per i quali, in conseguenza di condizioni specifiche di degrado, verrà previsto il Piano di Recupero in base all'art. 28 della L.N. n. 457/1978 e dell'art. 9 della L.R. n. 59/1980.

Non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto.

In tale zona valgono i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente definiti nel Titolo IV delle presenti norme e commisurati alla classificazione di valore storico-architettonico degli edifici.

Non è consentito l'incremento dei volumi e della SUL degli edifici esistenti. E' ammesso, limitatamente agli edifici di valore scarso o nullo, il rialzamento dell'ultimo piano di un valore massimo di 40 cm solo nel

caso che questo risulti già abitato e che, con il sopralzo, si attonga un'altezza media del vano di ml 2,70 ed una minima di 2,20.

Sono ammessi soltanto interventi unitari e organici che riguardino almeno un intero edificio. In mancanza di intervento unitario e organico su un intero edificio o in assenza di piano di recupero, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia del tipo D1, che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio e per interventi sul suolo valgono inoltre le seguenti ulteriori disposizioni:

### 3.1. - Interventi edilizi:

#### Interventi su opere e manufatti di arredo esterno

Qualsiasi intervento che modifichi opere e manufatti di arredo esterno quali cancellate, edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno, recinzioni, siepi, pavimentazione, ecc. dovrà essere autorizzato dal Sindaco.

### 3.2. - Interventi sul suolo:

#### Interventi nei parchi e giardini

Nei parchi e giardini delle ville o degli edifici individuati nelle cartografie sono vietati gli interventi che alterino i caratteri originari relativi al disegno e alla distribuzione volumetrica delle masse di verde nonché alle essenze vegetali esistenti.

### 3.3. - Utilizzazione di aree non edificate

E' vietata l'utilizzazione dei parchi delle ville, dei giardini, degli orti, degli spazi a verde o comunque non edificati al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e parcheggio di automezzi.

### 3.4. - Tracciati stradali

Non è consentita la variazione sia pure parziale dei tracciati stradali esistenti; Non è consentita l'apertura di nuovi tracciati stradali; l'asfaltatura di quelli esistenti deve essere soggetta all'autorizzazione comunale.

E' prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle strutture arboree caratterizzanti i viali di accesso ai manufatti di valore storico e ambientale.

### 3.5. - Formazione di nuove unità immobiliari

Secondo i disposti di cui all'art. 27.

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

Sono classificate dalla V.G. al PRG come tali le parti del territorio comunale totalmente edificate a prevalente destinazione residenziale e morfologicamente strutturate con carattere di tessuto.

### 1. MODALITA' DI INTERVENTO COMUNI A TUTTE LE SOTTOZONE

In tali zone la V.G. si attua per interventi diretti, ove si tratti sia di interventi sul patrimonio edilizio esistente, come di nuova edificazione. Essi si articolano in:

#### a) interventi sul patrimonio edilizio esistente/ampliamento

Tali interventi sono quelli definiti al Titolo IV Cap. 1 delle presenti norme e differenziati in base alla classificazione di valore degli edifici stessi, con limitazioni specifiche per ciascuna sottozona;

#### b) interventi di nuova costruzione

Essi si articolano in:

- demolizione e ricostruzione. E' consentita, compatibilmente con il valore degli edifici e con esclusione delle zone "B 1.", la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con le caratteristiche di cui al successivo punto 2, nella misura della SUN dell'edificio preesistente e a condizione che la SUN risultante non sia maggiore del 40% della S.f. del lotto e purché le soluzioni planivolumetriche adottate siano tali da non compromettere il patrimonio vegetazionale esistente; le unità immobiliari realizzate non possono essere inferiori a mq. 65.

L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dei caratteri dimensionali di zona.

- nuova edificazione. E' consentita mediante intervento diretto l'edificazione nei lotti liberi individuati nella cartografia di piano, con i limiti e le modalità prescritti nell'allegato alle presenti norme e secondo le caratteristiche di cui al successivo punto 2. Nel caso di lotto singolo la superficie minima di intervento (Sm) è data da almeno il 75% della superficie fondiaria del lotto. E' condizione indispensabile dimostrare di aver comunicato alla rimanente proprietà la possibile riduzione. In tal caso la S.U.L. sarà ridefinita proporzionalmente alla S.f. disponibile. Successivamente verrà aggiornata la perimetrazione del lotto e stabilita la destinazione delle superfici residue.
- Nel caso di più lotti contigui l'intervento diretto è subordinato alla redazione di un P.I.O.d.C. ai sensi dell'art. 18 delle presenti norme. La superficie minima di intervento (Sm) è data da almeno il

75% della superficie fondiaria dei lotti. E' condizione indispensabile dimostrare di aver comunicato alla rimanente proprietà la possibile riduzione. In tal caso la S.U.L. sarà ridefinita proporzionalmente alla S.f. disponibile. Successivamente verrà aggiornata la perimetrazione dei lotti e stabilita la destinazione delle superfici residue.

Nella fattispecie il P.I.O.d.C. dovrà mantenere il numero di lotti indicati nelle planimetrie della variante, attribuendo a ciascun lotto una quota parte delle SUL complessive indicate nelle schede allegate, per ciascun comparto, alle presenti norme.

Fermo restando il numero dei lotti, indicati nella planimetria della variante, è data la possibilità di ridurre e di aumentare le singole superfici dei lotti alla condizione che il "lotto minimo" risultante sia maggiore o eguale al 70% della superficie fondiaria complessiva diviso n° lotti.

Nel caso di formazione di proprietà estese a 2 o più lotti, non è prevista la possibilità di accorpare le SUN corrispondenti ai singoli lotti costituenti la proprietà.

## 2. CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

### 2.1. Caratteri dimensionali

Per i caratteri dimensionali si farà riferimento ai disposti dell'art. 9 precisando che:

- l'H max non potrà essere superiore a m. 7,00.

### 2.2. Caratteri morfologici

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere architettonicamente coerenti con le caratteristiche dell'edificio oggetto di ampliamento o di ristrutturazione: in tutti i casi si dovrà tener conto delle caratteristiche morfologiche della zona.

In particolare nelle nuove costruzioni si dovranno realizzare forme semplici e regolari, sia nei volumi che nelle aperture.

### 2.3. Manufatti di servizio ed annessi

Sono considerati tali l'insieme dei volumi all'interno del lotto, uniti o separati con corpo principale, la cui destinazione d'uso è a diretto servizio dell'abitazione, come garages, locali di rimessaggio, vani per attrezzature tecnologiche, ecc..

Gli interventi relativi a questi manufatti si articolano in:

- Interventi sull'esistente

Ove tali manufatti risultino assenti, o insufficienti, è ammesso per ogni singola unità (edificio residenziale + terreno di pertinenza) la loro realizzazione nella misura massima di 18 mq. di S.U.N.. L'altezza massima di tali manufatti non potrà superare i 2,50 m. L'incremento di SUN è subordinato alla bonifica di eventuali volumi precari con demolizione dei manufatti.

Tali manufatti possono essere costruiti secondo i disposti del C.C. e dovranno avere forma semplice e regolare e tetto a capanna. In ogni caso il RC complessivo del fabbricato principale e degli annessi non può superare il valore del 30%

Per i manufatti di servizio esistenti è consentita la loro demolizione totale e ricostruzione con volume e SUN uguale o inferiori a quelli esistenti, nel rispetto del R.C. 30%... La demolizione con ricostruzione dei manufatti di servizio è alternativa all'altra facoltà di utilizzare un possibile incremento di 18 mq..

- Nuovi interventi

Nei lotti di nuova edificazione del tipo mono o bifamiliare gli spazi di servizio per garages, attrezzature tecnologiche, locali di rimessaggio, ecc., vanno reperiti preferenzialmente all'interno del fabbricato principale (nel seminterrato o a P.T.) o in volumi ad esso accorpati per una SUN uguale o inferiore a 18 mq. per alloggio.

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

### 1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

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

### 2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

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

## ZONA "B 2" - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

### 1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Tali zone corrispondono a parti del territorio comunale parzialmente edificate, di completamento, ad edificazione discontinua.

Esse si articolano in:

### **SOTTOZONE "B 2.1"**

Corrispondono a tessuti edilizi privi di valore architettonico e ambientale specifico, a densità medio-bassa, caratterizzati dalla prevalenza del tipo edilizio mono o bifamiliare ad uno o due piani e dalla presenza di spazi di pertinenza destinati a giardino e visibili dalla strada.

Possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedono prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.

#### **2. DESTINAZIONI DI USO PREVISTE**

Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale o per uffici è consentita solo nel caso delle "tipologie difformi" di cui al successivo punto 3.1.2.

Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad un massimo complessivo del 30% della SC oggetto dell'intervento.

#### **3. MODALITA' DI INTERVENTO**

##### **3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

##### **3.1.1. Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti**

Oltre agli interventi secondo le "modalità d'intervento comuni a tutte le sottozone "B", sono consentiti, compatibilmente con la classificazione di valore:

- la sopraelevazione dell'unità immobiliare esistente con le seguenti prescrizioni:

- a) per unità la cui superficie coperta attuale è uguale o minore di 80 mq è possibile la sopraelevazione totale, cioè di una superficie pari a quella sottostante;
- b) per unità con S.C maggiore di 80 mq. la S.U.L. risultante complessiva dell'unità non può superare i 160 mq;
- c) la sopraelevazione riguarda esclusivamente il fabbricato principale di ogni proprietà e dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo. Nei casi in cui gli edifici adiacenti sono a due o più piani la parte sopraelevata dovrà essere allineata con il fronte dell'edificio esistente. Negli altri casi la parte sopraelevata dovrà essere allineata con la parete retrostante.

Sono esclusi dalla possibilità di sopraelevazione i manufatti di servizio (garages, locali di rimessaggio, locali per attrezzature tecnologiche, ecc.) che non siano costruiti in aderenza con l'edificio residenziale principale.

- l'ampliamento, fino al raggiungimento di una SUN uguale o minore di 110 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati.

##### **3.1.2. Edifici difformi dalle caratteristiche di zona prevalenti**

Sono definiti difformi rispetto alle caratteristiche di zona prevalenti gli edifici di tipologia non residenziale, i condomini alti e quant'altro presenti sostanziali differenze tipologiche e volumetriche. Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente, salvo i disposti di cui al Titolo IV.

Sono inoltre consentiti gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B" ad eccezione dell'ampliamento, purchè finalizzati al recupero del degrado degli assetti insediativi e a rendere gli edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti.

### **SOTTOZONE "B 2.2"**

#### **1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Trattasi di lotti con destinazione prevalentemente residenziale con tipo di edificazione discontinua a villa mono-bifamiliare la cui area libera di pertinenza riveste particolare rilevanza sotto il profilo naturalistico e vegetazionale.

Possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedano prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.

## 2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Le destinazioni d'uso previste sono le stesse definite per la sottozona "B 2.1". (Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale o per uffici è consentita solo nel caso delle "tipologie difformi" di cui al successivo punto 3.1.2.

Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad un massimo complessivo del 30% della SC oggetto dell'intervento.)

## 3. MODALITA' D'INTERVENTO

In tali zone è fatto obbligo del mantenimento e della massima cura delle alberature esistenti.

L'abbattimento di alberature di alto fusto dovrà essere preventivamente autorizzato tramite Nulla Osta del Sindaco, in base a documentata richiesta e impegno di sostituzione degli esemplari da rimuovere con essenze tipiche locali (pino, leccio, ecc.).

### 3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

#### 3.1.1. Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti

Per le unità immobiliari esistenti con SUL maggiore di 160 mq., con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

Per le unità immobiliari esistenti con SUL minore (e quindi non superiore) di 160 mq. è possibile:

- a) un ampliamento realizzato secondo gli stessi criteri dimensionali o morfologici definiti per la sottozona "B 2.1". (-l'ampliamento, fino al raggiungimento di una SUN uguale o minore di 110 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati).
- b) compatibilmente con la classificazione di valore, la sopraelevazione di una dimensione tale che la SUL risultante complessiva dell'unità, non superi i 160 mq.
- c) gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

#### 3.1.2. Edifici difformi dalle caratteristiche di zona prevalenti

Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente, salvo i disposti di cui al "titolo IV".

Sono inoltre consentiti gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B" ad eccezione dell'ampliamento, purchè finalizzati al recupero del degrado degli assetti insediativi e a rendere gli edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti.

#### 3.1.3. Edifici ad uso residenziale compresi nel perimetro di Viale Morin, Viale Apua, Viale Roma ed il confine con Forte dei Marmi

Per le unità immobiliari esistenti, con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

Per le unità immobiliari esistenti è possibile:

un ampliamento o una sopraelevazione fino al raggiungimento di una SUL di 300 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio.

## **SOTTOZONE "B 2.2a"**

### 1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Si tratta di lotti compresi nel perimetro della Variante in località Portone-Pontenuovo con destinazione prevalentemente residenziale con tipo di edificazione discontinua a villa mono-bifamiliare la cui area libera di pertinenza riveste particolare rilevanza sotto il profilo naturalistico e vegetazionale.

Possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedano prevalere sostanzialmente i caratteri privati su quelli condominiali.

### 2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e

atmosferico, nonché uffici, artigianato di servizio, attività commerciali di vicinato in sede fissa e pubblici esercizi di analoghe caratteristiche.

### 3. MODALITA' D'INTERVENTO

In tali zone è fatto obbligo del mantenimento e della massima cura delle alberature esistenti.

L'abbattimento di alberature di alto fusto dovrà essere preventivamente autorizzato tramite Nulla Osta del Sindaco, in base a documentata richiesta e impegno di sostituzione degli esemplari da rimuovere con essenze tipiche locali (pino, leccio, ecc.).

#### 3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

##### 3.1.1. Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti

Per le unità immobiliari esistenti con SUL maggiore di 160 mq., con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

Per le unità immobiliari esistenti con SUL minore (e quindi non superiore) di 160 mq. è possibile:

- a) un ampliamento realizzato secondo gli stessi criteri dimensionali o morfologici definiti per la sottozona "B 2.1". (-l'ampliamento, fino al raggiungimento di una SUN uguale o minore di 110 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati).
- b) compatibilmente con la classificazione di valore, la sopraelevazione di una dimensione tale che la SUL risultante complessiva dell'unità non superi i 160 mq.
- c) gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

Per il cambio di destinazione d'uso di edifici residenziali si dovrà fare riferimento alla consistenza degli stessi edifici alla data di adozione della Variante per la nuova zona artigianale-industriale in località Portone-Pontenuovo.

##### 3.1.2. Edifici difformi dalle caratteristiche di zona prevalenti

Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente, salvo i disposti di cui al "titolo IV".

Sono inoltre consentiti gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B" ad eccezione dell'ampliamento, purché finalizzati al recupero del degrado degli assetti insediativi e a rendere gli edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti.

## **ZONA "B 3" - AREE MISTE A CARATTERE RESIDENZIALE (Commerciale della Marina)**

### 1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Corrispondono a tessuti edilizi a destinazione mista residenziale/commerciale con caratteristiche tipomorfologiche analoghe alle zone "B 2.2".

Sono inoltre presenti edifici pluripiano del tipo a blocco o in linea allineati sul filo stradale il cui P.T. è prevalentemente destinato ad attività commerciale al dettaglio o di tipo direzionale.

### 2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono le stesse previste per le sottozone "B 2.1" e "B 2.2".(Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale o per uffici è consentita solo nel caso delle "tipologie difformi" di cui al successivo punto 3.1.2.

Le destinazioni d'uso diverse da quella di civile abitazione sono ammesse nel limite massimo della Superficie Coperta del fabbricato.

In particolare per gli edifici pluripiano del tipo a blocco o in linea è ammessa l'utilizzazione del P.T. per attività commerciali al dettaglio e di tipo direzionale.

### 3. MODALITÀ D'INTERVENTO

Sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente, articolati in base ai caratteri tipologici dei fabbricati:

- per le ville mono-bifamiliari con giardino sono previsti gli stessi interventi definiti per le zone "B 2.2" comma 3.1.1. (Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti)

Per le unità immobiliari esistenti con SUL maggiore di 160 mq., con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro edilizio esistente.

Per le unità immobiliari esistenti con SUL minore (e quindi non superiore) di 160 mq. è possibile:

- a) un ampliamento realizzato secondo gli stessi criteri dimensionali o morfologici definiti per la sottozona "B 2.1". (l'ampliamento, fino al raggiungimento di una SUN uguale o minore di 110 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati.)
- b) compatibilmente con la classificazione di valore, la sopraelevazione di una dimensione tale che la SUL risultante complessiva dell'unità non superi i 160 mq.)
- c) per gli edifici plurifamiliari in linea e a blocco sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione nei limiti della volumetria preesistente con allineamento della fronte del nuovo fabbricato sul filo stradale.

Per le unità immobiliari esistenti con SUL maggiore di 160 mq., con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono pure consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi di ampliamento nei limiti della Superficie Coperta del fabbricato principale.

## **ZONA "B 4" - AREE RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE SATURE IN ZONE AGRICOLE**

### **1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Tali zone corrispondono a parti del territorio comunale assoggettate ad un consistente processo di edificazione, che hanno perso la loro originaria funzione di servizio al territorio agricolo e si sono trasformate in modo irreversibile in aggregati residenziali pressoché saturi, ad edificazione discontinua di bassa densità, caratterizzati dalla prevalenza dei tipi edilizi mono e bifamiliari ad uno e due piani.

### **2. DESTINAZIONI AD USO PREVISTE**

Sono le stesse destinazioni d'uso previste per le zone "B 2.1"..(Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale o per uffici è consentita solo nel caso delle "tipologie difformi" di cui al successivo punto 3.1.2.

Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad un massimo complessivo del 30% della SC oggetto dell'intervento.)

### **3. MODALITÀ DI INTERVENTO**

#### Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

Ogni tipo di intervento sui fabbricati esistenti non può portare alla formazione di nuove unità immobiliari.

Per le unità immobiliari esistenti è ammesso, compatibilmente con la loro classificazione di valore, oltre agli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B", l'ampliamento, fino ad una SUN uguale o minore di 110 mq.

Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio.

## **Art. 35 - Zone omogenee di tipo "C"**

Tali zone sono quelle di nuova espansione con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, subordinato all'approvazione del "Piano di inquadramento operativo" esteso ad un intero comparto urbanistico, perimetrato e numerato nelle Tavole di progetto della presente Variante o a parti di esso.

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle prescrizioni ed indicazioni planivolumetriche contenute nella cartografia di piano a scala 1:2.000 ed ai parametri dimensionali, tipologici e funzionali definiti nell'Allegato alle norme.



Nelle tavole di piano a scala 1:2.000 sono definiti e perimetrati i singoli lotti di intervento edilizio, definiti come "UNITA' MINIME DI INTERVENTO".

Le zone di tipo "C" si articolano nelle seguenti sottozone:

#### **ZONE DI TIPO "C 1":**

corrispondono a zone di espansione edilizia, di iniziativa pubblica e privata, a densità medio alta, per le quali la presente Variante definisce un progetto planivolumetrico di organizzazione morfologica e funzionale;

#### **ZONE DI TIPO "C 2":**

corrispondono a zone di espansione edilizia di iniziativa privata, ad edificazione discontinua del tipo mono e bifamiliare, per le quali la presente Variante individua la suddivisione in lotti edificabili, da realizzarsi in base ai parametri morfologici, dimensionali e funzionali contenuti nell'Allegato alle norme.

#### **ZONE DI TIPO "C 3":**

corrispondono a lottizzazioni già convenzionate prima dell'adozione della presente variante ma non ancora realizzate. Per tali zone sono valide le prescrizioni e le indicazioni attuative contenute nell'atto di convenzionamento.

### **Art. 36 - Definizione e classificazione delle zone omogenee di tipo D**

Le zone classificate "D" ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968 sono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica, nonché le aree destinate alle cave e all'esercizio di attività minerarie.

L'insediamento di industrie insalubri (D.M. 05/09/94) è subordinato al preventivo parere della Giunta Municipale ed ai successivi pareri degli Organi Sanitari preposti.

Deve inoltre essere garantito: il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi della L.R. 319/1976 (artt. 28,29). In particolare per le unità produttive del settore del marmo devono essere predisposti gli impianti di riciclaggio delle acque di lavorazione e gli impianti per la rimozione dei detriti.

In tali zone dovrà essere ancora garantito: il rispetto dei limiti massimi del livello sonoro equivalente, il limite di impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 230/94, la tutela da contaminazione delle acque sotterranee ed ogni altra disposizione applicabile alle attività consentite in tali zone.

L'adeguamento delle condizioni di lavoro e dei servizi alle Norme di Sicurezza del lavoro e di assistenza ai lavoratori.

In particolare una quota della S.U.N. pari a mq 6 per addetto per le unità fino a 50 addetti, e a mq 4 per addetto per unità oltre 50 addetti, deve essere destinata ai seguenti servizi: spogliatoi, impianti igienico-sanitari, mense, attrezzature sociali e ricreative.

In relazione alla specificità degli insediamenti esistenti e previsti, le zone "D" si suddividono in:

D 1.1/ D1.1a	- zone produttive esistenti
D 1.2	- zone produttive esistenti di valore storico-architettonico
D 2/ D2.2a	- zone produttive di completamento e riassetto
D 3/ D3a	- zone per i nuovi insediamenti industriali e artigianali
D 4/ D4a	- zone per insediamenti misti di piccola industria, artigianato e abitazioni
D 5	- zone per insediamenti commerciali e di servizio alla produzione
D 6	- zone per attrezzature ricettive e alberghiere esistenti
D 7	- zone per nuove attrezzature ricettive e alberghiere
D 8/ D8a	- distributori
D 9	- zone per l'escavazione e l'esercizio di attività minerarie
D10/D10.1-D10.2-D10.3	- zone per attrezzature ed esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi.

### **Art. 37 - Zone produttive esistenti (D 1.1)**

#### **1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Le zone D1.1 sono costituite di insediamenti produttivi esistenti e sono aree completamente edificate o lottizzazioni industriali ormai complete.

#### **2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione.

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

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

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

### 3. MODALITA' D'INTERVENTO

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

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

- La SUL complessiva non può superare la S.f. dell'insediamento.
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC = 50% della S.f.).
- Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotto finiti, aree dove sono localizzati impianti fissi o comunque aree che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo devono essere considerate a tutti gli effetti superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo del rapporto tra superficie libera da costruzioni e superficie fondiaria.
- Il numero dei piani destinati all'attività produttiva non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto del numero dei piani. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera, ecc.).
- Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento "una tantum" non superiore al 10% della SUN esistente.
- La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all'ex art. 11 delle presenti norme e non può essere nel complesso inferiore a mq. 40 ogni 100 mq. di S.U.L., di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici) e di 20 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).
- La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (d3) non può essere inferiore a ml. 10,00 dai confini di proprietà (d2) a ml. 5,00 e dal bordo stradale (d1) a ml. 10,00.
- Nel caso di unità immobiliari residenziali esistenti in queste zone sono consentiti i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente e compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici esistenti di cui all'ex art. 21 delle presenti norme.
- In dette zone per lotti liberi di S.F. maggiore a mq 1.000 sono consentiti interventi di nuova edificazione con gli indici e modalità di cui ai precedenti punti. (questa alinea viene introdotta in seguito alla controdeduzione)

Gli edifici e le aree attualmente destinati ad insediamenti industriali e artigianali, non ricadenti nelle zone D1 e nelle zone D2 e D4, di cui ai successivi ex artt. 48 e 50, sono localizzati in sede impropria.

Per questi edifici sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

#### **Art. 37 bis - Zone produttive esistenti (D 1.1a)**

##### 1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le zone D1.1a in località Portone-Pontenuovo sono costituite di insediamenti produttivi esistenti e sono aree completamente edificate..

##### 2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali del settore lapideo, nonché a laboratori, depositi e magazzini connessi a tale settore.

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

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

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

In tali zone è consentita la prosecuzione delle attività diverse dal settore lapideo in esercizio alla data del 01.02.1999. Nel caso di cessazione o di trasferimento in altro sito di tali attività, è consentito il subingresso delle sole unità locali del settore lapideo.

### 3. MODALITA' D'INTERVENTO

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

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

- La SUL complessiva non può superare la S.f. dell'insediamento.
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC = 50% della S.f.).
- Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotto finiti, aree dove sono localizzati impianti fissi o comunque aree che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo devono essere considerate a tutti gli effetti superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo del rapporto tra superficie libera da costruzioni e superficie fondiaria.
- Nei casi di "demolizione e ricostruzione" o di ristrutturazione edilizia, le eventuali tettoie preesistenti o quelle di cui è ammissibile la costruzione ex novo dovranno costituire parte integrante della tipologia del nuovo fabbricato.
- Al fine di migliorare la qualità ambientale delle unità produttive esistenti, le tettoie isolate e/o i manufatti precari insistenti sul lotto, dopo la loro demolizione, potranno essere ricostruite, nei limiti ammessi dai parametri di zona, accorpandole all'edificio principale con i precedenti criteri di omogeneità tipologica.
- Sono ammesse deroghe alle modalità di ricostruzione delle tettoie e/o dei manufatti precari, limitatamente ai casi di comprovata e documentata impossibilità al rispetto di tali disposizioni. Il numero dei piani destinati all'attività produttiva non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto del numero dei piani. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera, ecc.).
- Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento "una tantum" non superiore al 10% della SUN esistente.
- La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all'ex art. 11 delle presenti norme e non può essere nel complesso inferiore a mq. 30 ogni 100 mq. di S.U.L., di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici) e di 10 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).
- La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (d3) non può essere inferiore a ml. 10,00 dai confini di proprietà (d2) a ml. 5,00. Per le distanze dal bordo stradale (D1) si applicano le disposizioni dell'art. 9, punto 6 delle N.T.A.
- Nel caso di unità immobiliari residenziali esistenti in queste zone sono consentiti i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente e compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici esistenti di cui all'ex art. 21 delle presenti norme.
- In dette zone per lotti liberi di S.F. maggiore a mq 1.000 sono consentiti interventi di nuova edificazione con gli indici e modalità di cui ai precedenti punti. (questa alinea viene introdotta in seguito alla controdeduzione)

Gli interventi di "demolizione e ricostruzione" di edifici compresi nella zona D1.1a, sono soggetti, per le parti applicabili, anche alle disposizioni del punto 4 del successivo art. 40bis.

#### **Art. 37 ter - Zone produttive esistenti (D1.3) via della Sparta**

##### 1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le zone D1.3 sono costituite da insediamenti produttivi esistenti e sono aree completamente edificate o lottizzazioni industriali ormai complete.

##### 2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione.

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

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

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

### 3. MODALITA' D'INTERVENTO

Nel caso di interventi sui singoli edifici del patrimonio edilizio esistente, la V.G. si attua per intervento diretto.

Per gli edifici a prevalente destinazione produttiva, sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'ex Titolo IV cap.1 delle presenti norme.

In tal caso si applicano le stesse limitazioni e prescrizioni previste per le zone produttive esistenti D1.1 ad eccezione dell'ampliamento.

Si specifica che i fabbricati esistenti sono da considerarsi di valore nullo.

#### **Art. 38 - Zone produttive esistenti di valore storico ed architettonico (D 1.2)**

Gli insediamenti produttivi ricadenti nelle zone D 1.2 fanno parte di complessi edilizi morfologicamente strutturati, riconosciuti di valore storico ed architettonico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le stesse delle zone D 1.1 (La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione.

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

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

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

Per lo svolgimento delle attività produttive esistenti sono consentiti interventi diretti sui singoli edifici, di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Eventuali interventi di riqualificazioni morfologica e funzionale, volti al fine di sviluppare o trasformare le attività produttive esistenti, si attuano per intervento preventivo, tramite redazione di specifico Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di iniziativa pubblica o privata.

#### **Art. 39 - Zone produttive di completamento e riassetto (D 2)**

##### 1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

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

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

##### 2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Le destinazioni d'uso ammesse sono le stesse delle zone produttive esistenti D 1.1. (La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione.

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

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

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

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

##### 3. MODALITA' D'INTERVENTO

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

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli interventi di recupero di cui al Titolo IV cap. 1 delle presenti norme e gli interventi di "Demolizione e ricostruzione della S.U.L. preesistente" e di "Demolizione e ricostruzione con incremento di S.U.L." e "Ampliamento" di cui agli artt. 28 e 29 delle presenti norme.

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

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

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

- La SUL complessiva non può superare la S.f. dell'insediamento.
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC = 50% della S.f.).
- Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotto finiti, aree dove sono localizzati impianti fissi o comunque aree che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo devono essere considerate a tutti gli effetti superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo del rapporto tra superficie libera da costruzioni e superficie fondiaria.
- Il numero dei piani destinati all'attività produttiva non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto del numero dei piani. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera, ecc.).
- Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento "una tantum" non superiore al 10% della SUN esistente.
- La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all'ex art. 11 delle presenti norme e non può essere nel complesso inferiore a mq. 40 ogni 100 mq. di S.U.L., di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici) e di 20 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).
- La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (d3) non può essere inferiore a ml. 10,00 dai confini di proprietà (d2) a ml. 5,00 e dal bordo stradale (d1) a ml. 10,00.
- Nel caso di unità immobiliari residenziali esistenti in queste zone sono consentiti i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente e compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici esistenti di cui all'ex art. 21 delle presenti norme.)

Nei lotti edificabili sono inoltre ammessi gli interventi di nuovo impianto ( ex art. 31-Gli interventi di nuovo impianto avvengono nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri e degli indici di zona nei lotti liberi edificabili così come sono definiti negli allegati alle presenti norme ).

Per questo tipo di interventi valgono le limitazioni e prescrizioni previste per le zone di nuovo insediamento industriale e artigianale, di cui al successivo art. (ex art. 49) (D 3 -3. MODALITA' D'INTERVENTO

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

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

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

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

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

Deve essere garantito il rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

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

superficie libera da costruzioni non può essere inferiore all'85% della superficie fondiaria (RC = 15% dell s.f.).

In tal caso l'altezza max delle costruzioni non dovrà superare ml 5,00 esclusi i volumi tecnici degli impianti che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (ad es. gru a cavalletto).

- In dette zone per lotti liberi di S.f. maggiore a mq 1.000 sono consentiti interventi di nuova edificazione con gli indici e modalità di cui ai precedenti punti.

Per le zone D 2, situate lungo la strada provinciale di Vallecchia e nelle zone di Via E. Zola - Gora degli Opifici, l'intervento edilizio diretto nei lotti edificabili è subordinato all'approvazione del "Piano di inquadramento operativo", esteso ai rispettivi comparti urbanistici perimetrati e numerati nelle tavole di progetto della stessa variante.

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

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

### **1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Le zone D2a in località Portone-Pontenuovo sono aree parzialmente edificate costituite di insediamenti produttivi ravvicinati.

### **2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali del settore lapideo, nonché a laboratori, depositi e magazzini connessi a tale settore.

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

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

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

In tali zone è consentita la prosecuzione delle attività diverse dal settore lapideo in esercizio alla data del 01.02.1999. Nel caso di cessazione o di trasferimento in altro sito di tali attività, è consentito il subingresso delle sole unità locali del settore lapideo.

### **3. MODALITA' D'INTERVENTO**

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

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli interventi di recupero di cui al Titolo IV cap. 1 delle presenti norme e gli interventi di "Demolizione e ricostruzione della S.U.L. preesistente" e di "Demolizione e ricostruzione con incremento di S.U.L." e "Ampliamento" di cui agli artt. 29, 30 e 25 delle presenti norme.

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

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

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

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

- La SUL complessiva non può superare la S.f. dell'insediamento.
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC = 50% della S.f.).
- Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotto finiti, aree dove sono localizzati impianti fissi o comunque aree che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo devono essere considerate a tutti gli effetti superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo del rapporto tra superficie libera da costruzioni e superficie fondiaria.
- Nei casi di "demolizione e ricostruzione" o di ristrutturazione edilizia, le eventuali tettoie preesistenti o quelle di cui è ammissibile la costruzione ex novo dovranno costituire parte integrante della tipologia del nuovo fabbricato. Tale disposizione è estesa agli interventi edilizi diretti di nuovo impianto nei quali sono

- previste tettoie.
- Al fine di migliorare la qualità ambientale delle unità produttive esistenti, le tettoie e/o i manufatti precari insistenti sul lotto, dopo la loro demolizione, potranno essere ricostruite, nei limiti ammessi dai parametri di zona, accorpandole all'edificio principale con i precedenti criteri di omogeneità tipologica.
- Sono ammesse deroghe alle modalità di ricostruzione delle tettoie e/o dei manufatti precari, limitatamente ai casi di comprovata e documentata impossibilità al rispetto di tali disposizioni.
- Il numero dei piani destinati all'attività produttiva non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto del numero dei piani. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera, ecc.).
- Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento "una tantum" non superiore al 10% della SUN esistente.
- La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all'ex art. 11 delle presenti norme e non può essere nel complesso inferiore a mq. 30 ogni 100 mq. di S.U.L., di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici) e di 10 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).
- La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (d3) non può essere inferiore a ml. 10,00 dai confini di proprietà (d2) a ml. 5,00. Per le distanze dal bordo stradale (D1) si applicano le disposizioni dell'art. 9, punto 6 delle N.T.A.
- Nel caso di unità immobiliari residenziali esistenti in queste zone sono consentiti i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente e compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici esistenti di cui all'ex art. 21 delle presenti norme.)
- Gli interventi di nuovo impianto e di "demolizione e ricostruzione" di edifici compresi nelle zone D2a, sono soggetti, per le parti applicabili, anche alle disposizioni del punto 4 del successivo art. 40bis.

#### **Art. 40 - Zone per nuovi insediamenti industriali e artigianali (D 3)**

##### **1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Le zone D 3 sono aree di nuovo insediamento delle industrie e delle imprese artigiane.

##### **2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

In queste zone sono ammesse le stesse destinazioni delle zone produttive esistenti (D 1.1 - La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione.

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

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

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

##### **3. MODALITA' D'INTERVENTO**

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

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

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

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

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

Deve essere garantito il rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- La S.U.L. complessiva non può superare la metà della superficie fondiaria dell'insediamento.
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC=50% della S.f.).

- Il numero dei piani destinati alle attività produttive non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto dei piani. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00 esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera ecc.).
- La superficie da destinare a parcheggi è quella definita all'ex art.11 delle presenti norme e non può essere inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. di SUL, di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici) e 20 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).
- La superficie da destinare a verde pubblico e ad altre attrezzature di uso pubblico e di servizio alle attività produttive non può essere inferiore al 10% della S.t.
- La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (D3) non può essere inferiore a ml. 10,00, dai confini di proprietà (D2) a ml. 5,00 e dal bordo stradale (D1) a ml.10,00.
- La superficie minima di intervento (S.m.) è di 1.000 mq..
- Nelle aree adibite esclusivamente a deposito dei blocchi e delle lastre di marmo, granito o altre pietre e affini facenti parte del comparto urbanistico lungo la strada provinciale di Vallecchia, la superficie libera da costruzioni non può essere inferiore all'85% della superficie fondiaria (RC = 15% dell s.f.). In tal caso l'altezza max delle costruzioni non dovrà superare ml 5,00 esclusi i volumi tecnici degli impianti che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (ad es. gru a cavalletto).

#### **Art. 40 bis – Zone per nuovi insediamenti industriali e artigianali (D3a)**

##### **1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

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

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

##### **2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

In queste zone sono ammesse le stesse destinazioni delle zone produttive esistenti (D 1.1 -La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione.

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

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

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

Le destinazioni d'uso previste per ciascun comparto sono vincolanti.

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

- nel comparto I sono escluse le attività di trasporto e di spedizione; restano, invece, ammissibili i depositi e i magazzini se funzionali alle attività produttive di cui agli usi consentiti;
- nel comparto II è consentito l'esclusivo insediamento di piccole imprese artigiane;
- nel comparto III, lungo la nuova viabilità prevista della Variante al P.R.G. dovranno insediarsi attività del settore lapideo con prevalenza di quelle artistiche (scultura, architettura d'interni...etc);
- nel comparto IV, per la porzione compresa tra la nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G. e la SS.Aurelia, è consentito l'esclusivo insediamento di attività del settore lapideo, con particolare riguardo per quelle artistiche che dovranno essere collocate nelle aree immediatamente contigue alla prevista zona G2a;
- nel comparto IV, per la posizione a confine con il comparto V, le eventuali attività del settore lapideo dovranno insediarsi preferibilmente lungo il fronte della nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G.;
- nel comparto V, nelle aree destinate ad attività artigianali leggere, sono ammessi esclusivamente piccoli laboratori artigianali non nocivi, che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico ; in sede attuativa, la Commissione Urbanistica Comunale valuterà l'effettiva compatibilità delle imprese con le caratteristiche delle aree contermini.

##### **3. MODALITA' D'INTERVENTO**

In tali zone la V.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, subordinato all'approvazione di piani di



lottizzazione (P.d.L.) convenzionata di iniziativa privata o di iniziativa pubblica per ciascuno dei comparti perimetrati nelle tavole della Variante in località Portone-Pontenuovo. I PdL di iniziativa privata potranno essere proposti esclusivamente da soggetti riuniti in Consorzio o in forme giuridiche equipollenti.

Nelle zone D3a, in località Portone – Pontenuovo, è consentita, previo parere della Commissione Urbanistica Comunale, l'articolazione in subcomparti dei singoli comparti che restano, comunque, soggetti a piano di lottizzazione unitario. In tal caso la convenzione urbanistica stabilirà i tempi, i termini e le modalità per l'articolazione in fasi del piano attuativo.

Al fine di perseguire un ordinato assetto urbanistico-edilizio dei singoli comparti compresi nelle zone D3a, l'esecuzione degli interventi previsti dai P.d.L. è, in ogni caso, subordinata alla seguente programmazione temporale :

realizzazione preliminare delle opere di urbanizzazione generale di Variante;

successiva realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione di comparto;

avvio degli interventi edilizi secondo l'ordine di completamento dei subcomparti, ove previsti, stabilito in sede di Convenzione.

Deve essere garantito il rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- La S.U.L. complessiva non può superare la metà della superficie fondiaria dell'insediamento.
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC=50% della S.f.).
- Il numero dei piani destinati alle attività produttive non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto dei piani. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00 esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera ecc.).
- La superficie da destinare a parcheggi è quella definita all'ex art.11 delle presenti norme e non può essere inferiore a 30 mq. ogni 100 mq. di SUL, di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici) e 10 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).
- In sede attuativa, potranno essere reperite quote aggiuntive di parcheggio finalizzate allo stazionamento di autoveicoli pesanti.
- Le attività di commercio al dettaglio in sede fissa, ove consentite nelle zone D3, in località Portone - Pontenuovo, dovranno disporre, inoltre, delle dotazioni di parcheggi previste al punto 2 dell'ex art.11 delle presenti N.T.A.
- Nelle zone D3a, in località Portone – Pontenuovo non sono ammessi parcheggi di tipo Pa con accesso diretto dalla nuova viabilità principale prevista dalla Variante al P.R.G.
- La superficie da destinare a verde pubblico e ad altre attrezzature di uso pubblico e di servizio alle attività produttive non può essere inferiore al 10% della S.t.
- La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (D3) non può essere inferiore a ml. 10,00, dai confini di proprietà (D2) a ml. 5,00. Per le distanze dal bordo stradale (D1) si applicano le disposizioni dell'art. 9, punto 6 delle N.T.A.
- La superficie minima di intervento (S.m.) è di 1.000 mq.. Al fine di consentire l'insediamento di piccole imprese artigiane, nei piani attuativi di iniziativa privata relativi ai comparti compresi nelle zone D3a, in località Portone- Pontenuovo, sono ammesse superfici minime di 500 mq. entro il limite massimo del 10% della S.f. di comparto e alle condizioni stabilite dal successivo punto 4.3. Tale disposizione non si applica a quelle attività con cicli di lavorazione che necessitano di spazi scoperti unitari, almeno pari al 50% della superficie del lotto.

#### 4. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

##### 4.1 Prescrizioni di carattere ambientale

Nelle zone D3 in località Portone-Pontenuovo valgono le seguenti disposizioni particolari:

- a) Non sono consentiti prelievi di acqua dal sottosuolo. L'approvvigionamento idrico per le acque industriali dovrà avvenire dal depuratore comunale. L'approvvigionamento idrico di acqua potabile dovrà avvenire dall'acquedotto comunale.
- b) In ogni comparto dovranno essere realizzati impianti di depurazione dei reflui e di smaltimento dei rifiuti solidi di lavorazione, di tipo aziendale o centralizzati. In quest'ultimo caso la gestione potrà essere consortile o affidata ad una singola, autonoma azienda. Tale opzione dovrà essere chiaramente esplicitata in sede di convenzione urbanistica, unitamente alla localizzazione dell'area del comparto destinata all'eventuale impianto centralizzato.
- c) Gli impianti non potranno essere ubicati in prossimità di aree residenziali, di aree destinate a verde pubblico o di attrezzature di interesse comune o, comunque, lungo i fronti della nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G.; in quest'ultimo caso, ove sia documentalmente dimostrata l'impossibilità di una diversa collocazione di

tali impianti dovrà essere predisposta una idonea cortina di alberature lungo il fronte stradale interessato, oltre quella di cui alla successiva lett. d.

- d) Le aree di ciascun impianto dovranno essere, in ogni caso, perimetrate da alberature
- e) Le parti costitutive dell'impianto e, in particolare quelle volumetriche, dovranno essere oggetto di una idonea progettazione, orientata al raggiungimento di omogeneità tipologica e distributiva con gli edifici industriali e le relative aree di pertinenza.
- f) In sede attuativa, dovranno essere realizzati gli interventi necessari ad eliminare eventuali fenomeni di ristagno delle acque superficiali.

#### 4.2 Prescrizioni urbanistico - ambientali

Al fine di ridurre gli effetti sull'ambiente indotti dai nuovi insediamenti artigianali-industriali, in località Portone-Pontenuovo, e di migliorare la loro qualità d'immagine complessiva, in ogni comparto dovranno essere osservate le seguenti disposizioni particolari:

- a) Le aree a verde alberato di rispetto ambientale, comprese in ciascun comparto, sono soggette alle disposizioni del successivo art.76 ; tali aree sono, tuttavia, computabili ai fini della determinazione della S.f. e del rapporto di copertura di cui agli artt. 6 e 40 delle presenti N.T.A.
- b) Le aree destinate a verde alberato di rispetto ambientale indicate nelle tavole della Variante al P.R.G. e quelle aggiuntive da individuare, in sede attuativa, in ciascun comparto, dovranno essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, generali e di comparto. Gli atti del P.d.L. stabiliranno i tempi e le modalità di manutenzione obbligatoria del verde alberato di rispetto ambientale compreso in ciascun comparto.
- c) La profondità minima del verde alberato di rispetto ambientale è, pari a cinque metri. In presenza di fossi, tale profondità è misurata dal ciglio della sponda più vicina, così come indicato nell'allegato abaco del verde alberato. Nel caso di fossi di bonifica si applicano, inoltre, le disposizioni di cui al R.D. n. 368/1904.
- d) Le precedenti disposizioni si applicano anche al verde alberato esistente di rilievo ambientale individuato nelle tavole della Variante al P.R.G.
- e) In sede attuativa dovranno essere previsti appositi ed adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi minimi fissati dal D.lo. n.22/97 e dal Piano regionale di gestione dei rifiuti.

Al fine di delinearne condizioni di fluidità e di sicurezza nel traffico veicolare nelle zone industriali- artigianali in località Portone-Pontenuovo, dovranno essere osservate le seguenti disposizioni particolari:

- a) Sono vietati nuovi ingressi carrabili dalla SS. Aurelia e dai tratti di viabilità secondaria esistente compresi o contigui al perimetro del nuovo insediamento artigianale-industriale. Sono altresì vietati gli ingressi ai lotti frontisti dalla viabilità principale di previsione.
- b) La viabilità prevista dalla Variante al P.R.G. , presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:
  - 16 m. di sede stradale, comprensiva di marciapiedi, per la viabilità principale lungo la direttrice Portone – Pontenuovo;
  - 10 m. di sede stradale, comprensiva di banchine, per la diramazione da Pontenuovo verso il confine con Camaiole;
  - 9,50 m. di sede stradale, comprensiva di marciapiedi, per la diramazione in località Pontenuovo a “servizio” dei comparti I e II ;

In sede di progetto esecutivo dovranno essere concordate con la Provincia le modalità di intersezione del nuovo asse strutturale-viario con la Via Unità d'Italia, in modo da garantire il livello gerarchico e funzionale delle strade connesse.

Gli eventuali adattamenti dei tracciati stradali in sede di progettazione ed esecuzione delle relative opere non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

- c) La sede stradale, comprensiva di marciapiedi, relativa alla viabilità secondaria di servizio ai comparti, non potrà essere inferiore a 9.50 ml .
- d) In sede di realizzazione della nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G. dovranno essere contestualmente eseguite le aree alberate di rispetto stradale di cui all'allegato abaco del verde alberato ; tale prescrizione si applica anche alla viabilità secondaria di servizio ai comparti.

#### 4.3 Prescrizioni urbanistico - edilizie

- a) Gli atti di P.d.L. dovranno esplicitare i criteri progettuali adottati per la definizione dell'assetto di ciascun comparto, ivi compresa la distribuzione dei singoli edifici nei relativi lotti fondiari.
- b) Gli atti di PdL dovranno esplicitare, inoltre, i criteri progettuali adottati per la definizione delle altezze degli edifici industriali compresi in ciascun comparto con particolare riguardo alle tipologie di lavorazione ed agli elementi di pregio ambientale esistenti , tenendo presente che non saranno ammesse uniformità immotivate delle stesse altezze e tipologie edilizie formalmente ripetitive.
- c) Non saranno ammessi accorpamenti di edifici industriali sui confini di lotto tali da configurare, per numero e per sviluppo lineare dei fronti, cortine edilizie continue, particolarmente in corrispondenza delle viabilità principali, esistenti e di progetto.
- d) Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata, nei quali sono previsti, in base al disposto del punto 3 del presente articolo , lotti con superficie minima di 500 mq., essi dovranno risultare tra loro contigui e tali da consentire l'insediamento di attività distinte entro un edificio tipologicamente unitario.

### **Art. 41 - Zone per insediamenti misti di piccola industria, artigianato e abitazioni (D 4)**

#### 1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le zone D4 sono aree miste di insediamenti produttivi e residenziali. Sono aree completamente o parzialmente edificate, suscettibili di interventi di riordino funzionale.

#### 2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

La destinazione principale è ad attività della piccola industria e dell'artigianato, che non presentano caratteristiche di insalubrità e sono compatibili con la funzione residenziale. E' pertanto vietato l'insediamento di industrie insalubri di I e di II classe (D.M. 12 febbraio 1971).

Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente sono ammesse residenze autonome rispetto alle unità produttive.

Negli interventi di nuova costruzione, la residenza è ammessa, purché compresa negli edifici adibiti alle attività produttive.

Sono inoltre ammessi uffici, attività espositive-commerciali ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive.

La superficie destinata alle abitazioni ed alle funzioni non direttamente produttive non può superare il 40% della SUN del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.

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

#### 3. MODALITA' D'INTERVENTO

Nel caso di interventi su singoli edifici del patrimonio edilizio esistente, la V.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Per gli edifici a prevalente destinazione produttiva, sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'ex Titolo IV Cap. 1 delle presenti norme.

In tal caso si applicano le stesse limitazioni e prescrizioni previste per le zone produttive esistenti (D 1.1 - ex art. 46).

Per gli edifici a prevalente destinazione residenziale sono ammessi gli stessi interventi e valgono le stesse limitazioni e prescrizioni previste per le sottozone B1 di cui all'ex art. 43 delle presenti norme.

Eventuali interventi di riordino funzionale e di ristrutturazione urbanistica, estesi a tessuti misti di insediamenti produttivi e residenziali si attuano per intervento preventivo secondo l'ex art. 15 delle presenti norme.

In tal caso si applicano le stesse limitazioni e prescrizioni previste per le zone produttive esistenti (D 1.1).

## **Art. 41 bis - Zone per insediamenti misti di piccola industria, artigianato e abitazioni (D 4a)**

### **1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Le zone D4a in località Portone-Pontenuovo sono aree miste di insediamenti produttivi e residenziali. Sono aree completamente o parzialmente edificate.

### **2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

La destinazione principale è ad attività della piccola industria e dell'artigianato, che non presentano caratteristiche di insalubrità e sono compatibili con la funzione residenziale.

E' pertanto vietato l'insediamento di industrie insalubri di I e di II classe (D.M. 5.9.94).

Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente sono ammesse residenze autonome rispetto alle unità produttive.

Sono inoltre ammessi uffici, attività espositive-commerciali ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive.

La superficie destinata alle abitazioni ed alle funzioni non direttamente produttive non può superare il 40% della SUN del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.

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

### **3. MODALITA' D'INTERVENTO**

Nel caso di interventi su singoli edifici del patrimonio edilizio esistente, la V.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Per gli edifici a prevalente destinazione produttiva, sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'ex Titolo IV Cap. 1 delle presenti norme.

In tal caso si applicano le stesse limitazioni e prescrizioni previste per le zone produttive esistenti (D 1.1 - ex art. 46).

Per gli edifici a prevalente destinazione residenziale sono ammessi gli stessi interventi e valgono le stesse limitazioni e prescrizioni previste per le sottozone B1 di cui all'ex art. 43 delle presenti norme.

## **Art. 42 - Zone per insediamenti commerciali e di servizio alla produzione (D 5)**

### **1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Sono aree dove sono localizzate attività commerciali o destinate alla formazione di nuovi insediamenti commerciali e di servizio alla produzione.

### **2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Le destinazioni principali sono ad attività di commercio all'ingrosso e di commercio al dettaglio (centri commerciali, supermercati, ecc.), attività espositive, attività di trasporto e di spedizione (autotrasporto containers, depositi), artigianato di servizio (officine di riparazione, laboratori specialisti) ed altri servizi per la produzione, quali banche, uffici, agenzie di assicurazione, rappresentanze commerciali, studi professionali.

Sono ammesse attività complementari compatibili, quali attività ricreative, sociali e culturali e di ristoro purché non superino nel complesso il 30% dell'intera S.U.L. prevista.

E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza delle attività esercitate, con una S.U.L. non superiore a 180 mq..

### **3. MODALITA' D'INTERVENTO**

In tali zone la V.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente definiti al titolo IV, Cap. 1 e gli interventi di nuova costruzione di cui al Tit. IV, Cap. 2 delle presenti norme, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

La S.U.L. complessiva non può superare la metà della superficie fondiaria dell'insediamento.

La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC=50% della S.f.).

Il numero dei piani fuori terra non può essere superiore a tre e in ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00.

La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all'ex art. 11 (paragrafi 2 e 3) delle presenti norme. La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (D3) non può essere inferiore a ml. 10,00, dai confini di proprietà (D2) a ml. 5,00 e dal bordo stradale (D 1) a ml. 10,00.

## **Art. 42 bis - Zone per insediamenti commerciali e di servizio alla produzione (D 5.1)**

### **1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Sono aree dove sono localizzate attività commerciali o destinate alla formazione di nuovi insediamenti commerciali e di servizio alla produzione.

### **2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Le destinazioni principali sono ad attività di commercio all'ingrosso e di commercio al dettaglio (centri commerciali, supermercati, ecc.) e attività espositive.

Sono ammesse attività complementari compatibili, quali attività ricreative, sociali e culturali e ristoro purchè non superino nel complesso il 30% dell'intera S.U.L. prevista.

E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza dell'attività esercitate, con una S.U.L. non superiore a 180 mq.

### **3. MODALITA' D'INTERVENTO**

In tali zone la V.G. si attua per intervento edilizio diretto subordinato all'approvazione del "Piano di Inquadramento Operativo" esteso ad un intero comparto urbanistico perimetrato nelle tavole di progetto dalla stessa Variante o a parti di esso.

Il P.I.O.d.C. dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale invece che dalla Giunta Municipale come previsto nell'art. 14 delle presenti N.T.A.

Deve essere garantito il rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni :

il numero dei piano fuori terra non può essere superiore a tre e in ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml 10,00;

la superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all' ex articolo 11 (divenuto ora art. 8 aggiornato d'ufficio) - (paragrafi 2 e 3) delle presenti norme;

la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (D3) non può essere inferiore a ml 10,00, dai confini di proprietà (D2) a ml 5,00 e dal bordo stradale (D1) a ml 10,00;

la superficie di vendita sarà al massimo di 2.800 mq come prevede il piano del commercio;

la superficie accessoria destinata a magazzini, uffici, servizi, ecc. non potrà superare il 65% della superficie di cui al punto precedente;

la superficie pari ad 800 mq prevista dal piano del commercio dovrà essere adibita, previa convenzione, ad attività direzionali ( come per es. sportelli bancari, assicurativi, ecc.) e di servizio ( bar, palestra, ecc.), piccole attività artigianali ( per es. elettricista, barbiere, ecc.) e comunque attività alternative a quelle più idonee al centro storico;

non dovranno essere ammessi uffici diversi da quelli necessari all'attività propria del supermercato;

dovranno essere progettati con la massima cura gli accessi sul Viale Apua, sulla Via Aurelia e dovrà essere realizzata una passerella pedonale o altro collegamento analogo in corrispondenza della Via del Crocialetto per l'attraversamento della Via Aurelia;

i parcheggi dovranno essere progettati tenendo nella massima considerazione l'ambiente; pertanto dovranno essere previste adeguate alberature ed accorgimenti di arredo. Massima attenzione dovrà essere prestata al dimensionamento complessivo, tenuto conto che oltre alla sosta dei veicoli dei frequentatori della struttura commerciale, il parcheggio, per la sua posizione potrà avere anche altri utilizzatori.

## **Art. 43 - Zone per attrezzature ricettive e alberghiere esistenti (D 6)**

(articolo sostituito dalla Normativa Tecnica di Attuazione della Variante al P.R.G.C. ed al Piano di Settore delle Strutture Ricettive Esistenti approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°23 del 19/04/2002, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n°26 del 26/06/2002)

## **Art. 44 - Zone per nuove attrezzature ricettive e alberghiere (D 7)**

### **1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Le zone D 7 sono aree per nuovi insediamenti alberghieri e per attrezzature di ricezione turistico-alberghiera.

### **2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

La destinazione principale è ad alberghi, pensioni e residenze turistico-alberghiere, così come previsto dalle norme di attuazione del Piano di Settore per le strutture ricettive esistenti (D.R. n. 6656 del 14/7/1986 e D.C. n. 222 del 27/10/1986).

### 3. MODALITA' D'INTERVENTO

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

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni funzionali e planimetriche contenute nella cartografia di piano a scala 1:2.000 ed alle prescrizioni dimensionali contenute nelle tabelle allegate.

una quota della SF edificabile, così come definita nella cartografia di piano in scala 1:2.000, è vincolata a verde privato con attrezzature di pertinenza degli insediamenti di ricezione turistico-alberghiera. la superficie da destinare a parcheggi è quella definita all'art. 8 delle presenti norme.

#### **Sottozona D 7.1 per nuove attrezzature ricettive e alberghiere del tipo villaggio albergo**

##### *COMPARTO DI INTERVENTO IN LOCALITA' CAMPIGLIONI*

#### 1. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

La destinazione è quella di "villaggio albergo" a gestione unitaria, aperto al pubblico, così come previsto dalla LR 42/2000 e s.m.i. E' prevista inoltre la realizzazione di servizi quali ristorante, bar, casa di guardianaggio, direzione – reception e attrezzature per il tempo libero quali campi da gioco e piscina.

L'intervento prevede il recupero e la sostituzione degli edifici esistenti unitamente al cambio di destinazione d'uso dei medesimi.

#### 2. MODALITA' D'INTERVENTO

In tali zone la V.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione di un "P.I.O.D.C.", esteso all'intera area così come perimetrato nelle tavole di piano.

#### 3. PARAMETRI DIMENSIONALI DEL "P.I.O.D.C."

- Superficie Territoriale: 1,1 Ha
- Volume della parte riservata ai servizi: max. 1500 mc. da recupero;
- Altezza massima: 3,5 m
- S.U.N. casa di guardianaggio: 110 mq.
- Numero di camere: 20 (unità costituite da 3 letti, bagno e soggiorno) di S.U.N. min 35 mq. – max 50 mq.
- Parcheggi: 1000 mq.
- Tipologia Edilizia: manufatti in linea ad un piano fuori terra che seguono il naturale andamento del terreno in modo da avere il minimo impatto ambientale. Tutti gli interventi sui fabbricati esistenti e di nuova costruzione dovranno attenersi ai caratteri dell'edilizia tradizionale per forma, per materiali e per opere di rifinitura.
- Materiali: è obbligatorio l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive locali. E' vietato l'uso di cemento armato a facciavista. Gli infissi dovranno essere in legno, le coperture a capanna o padiglione in marsigliesi o coppi ed embrici o lastre di pietra. Gli intonaci esterni dovranno essere in renone di cava. Le murature esterne, se non intonacate, dovranno essere in pietra facciavista o rivestite in pietra.

#### **Art. 45 - Distributori (D 8)**

#### 1. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

In tali zone e nelle aree di rispetto stradale è ammesso soltanto l'insediamento di impianti per il rifornimento di carburante e la pulitura di veicoli.

#### 2. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi edilizi necessari all'installazione e trasformazione dei suddetti impianti sono soggetti esclusivamente alle seguenti limitazioni:

la superficie occupata da manufatti edilizi (edifici e pensiline) non dovrà essere superiore al 20% della superficie fondiaria;

gli edifici dovranno avere un solo piano di H max di 4 m. e con S.U.N. massima di 100 mq.:

l'altezza delle pensiline e degli altri impianti, non dovrà superare 5,00 ml..

## **Art. 45 bis - Distributori (D 8a)**

### 1. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Nelle zone D8a in località Portone-Pontenuovo è ammesso soltanto l'insediamento di impianti per il rifornimento di carburante e la pulitura di veicoli, salvo quanto disposto al successivo punto 2

### 2. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi edilizi necessari all'installazione e trasformazione dei suddetti impianti sono soggetti esclusivamente alle seguenti limitazioni:

la superficie occupata da manufatti edilizi (edifici e pensiline) non dovrà essere superiore al 20% della superficie fondiaria;

gli edifici dovranno avere un solo piano di H max di 4 m. e con S.U.N. massima di 100 mq.:

l'altezza delle pensiline e degli altri impianti, non dovrà superare 5,00 ml..

Limitatamente al distributore esistente in località Portone – Pontenuovo, sono consentiti incrementi di superficie fino al raggiungimento di una superficie coperta del manufatto annesso al fabbricato principale pari a 180 mq e con H max pari a quella di quest' ultimo, nel caso di contestuale realizzazione del contiguo parcheggio di previsione (Pa) indicato nelle tavole di Variante al P.R.G.). Una quota della S.U.N., da concordare con l'A.C., dovrà essere destinata a servizi di foresteria. Tale intervento è soggetto a preventivo piano unitario di iniziativa privata.

## **Art. 46 - Zone per l'escavazione e l'esercizio di attività minerarie (D9)**

Per le cave in corso di coltivazione è ammesso il completamento del piano di coltivazione e l'esecuzione del progetto di risistemazione ambientale, ai sensi della L.R. 30/4/1980, n. 36 e secondo le convenzioni stipulate in proposito con l'Amministrazione Comunale.

L'eventuale coltivazione di nuove cave è subordinata all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale nell'intesa che siano applicate le procedure di cui alla L.R. in materia.

Alla domanda di esercizio dell'attività estrattiva deve essere allegato un progetto di coltivazione opportunamente dettagliato, così come previsto dall'art. 4 della stessa L.R. 30/4/1980 n. 36.

Nell'ambito del territorio comunale non si applicano il IV e V comma dell'art. 8 della stessa L.R. 30/4/1980 n. 36, concernente le cosiddette cave di prestito.

Per la cava "Viti" di Porta, di cui è previsto il riuso dell'area sottostante il fronte di cava, una volta ultimato il piano di coltivazione e il progetto di risistemazione ambientale, si rinvia all'ex art. 49 "Zone per nuovi insediamenti industriali e artigianali" e all'ex art. 76 "Parchi territoriali ed aree di recupero ambientale" delle presenti norme.

Sono vincolate all'esercizio di attività minerarie, ai sensi del R.D. 29/7/1927, n. 1443, l'area degli impianti dello stabilimento "Rezzaio" a Valdicastello e l'area dei bacini di decantazione delle acque torbide, derivanti dal processo di lavorazione, situata in località "Le Capanne" di Valdicastello. Gli impianti sono vincolati all'esercizio dell'attività mineraria di Valdicastello per l'estrazione, l'arricchimento meccanico-chimico e la lavorazione della barite, pirite ed emantite.

In tale aree sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, di cui agli ex artt. 19 e 20 delle presenti norme, nonché tutti gli interventi che si rendono necessari per comprovate esigenze tecniche o di sicurezza.

## **Art. 46 bis – Zone per attrezzature ed esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi. (D10)**

### 1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le zone D10 sono destinate ad attrezzature per l'esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi.

### 2. DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

In dette zone sono consentite le attività turistico ricreative (stabilimenti balneari) di cui all'art.6 della L.494/93 . E' ammessa la permanenza delle strutture commerciali esistenti e parcheggi.

### 3. MODALITA' D'INTERVENTO

Il Piano si attua attraverso specifico strumento attuativo di iniziativa pubblica denominato P.U.A.. Entro tale piano sono individuati con lettera progressiva i P.I.O.d.C., coincidenti di massima con le concessioni demaniali degli stabilimenti balneari.

Per la Piazza Europa-Pontile a mare le prescrizioni discenderanno da specifici progetti redatti ai sensi della L.109/94 e D.P.R. 554/99 predisposti dalla Pubblica Amministrazione e in attuazione ai contenuti previsti dalla specifica variante urbanistica approvata con delibera di C.C. n°32/2001.

Relativamente all'area in concessione al Bagno Comunale Pietrasanta la porzione destinata a stabilimento balneare è soggetta alle modalità di intervento della Zona D10; per la restante parte le prescrizioni discenderanno da specifici progetti redatti ai sensi della L.109/94 e D.P.R. 554/99 predisposti dalla Pubblica Amministrazione che consentano la realizzazione di una piscina comunale coperta in deroga agli indici di Zona;

Le aree occupate dai corridoi e passaggi pubblici di accesso al mare dovranno essere lasciate libere al pubblico transito, con divieto di ogni forma di edificazione rimandandole modalità di intervento allo specifico piano attuativo.

#### **Art. 46 ter – Zona destinata a spiaggia per soggiorno all'ombra e sole (D10.1).**

##### 1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

La zona comprende l'arenile appartenente al Demanio Marittimo, avente profondità variabile, compresa fra la linea di battigia e la sottozona D10.2.

##### 2. DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

In detta zona è vietata ogni forma di edificazione comprese le recinzioni.

##### 3. MODALITA' D'INTERVENTO

Tale zona dovrà essere mantenuta a spiaggia ed utilizzata per ospitare zone d'ombra esclusivamente attraverso ombrelloni e tende, attrezzi da spiaggia e mezzi nautici.

#### **Art. 46 quater – Zona destinata ai servizi di spiaggia, attività commerciali e di interesse collettivo e per la fruizione comune nonché manufatti tecnologici (D10.2).**

##### 1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Comprende l'arenile appartenente al Demanio Marittimo che dalla fascia del Demanio Comunale si estende fino ad una linea ideale posta verso mare a 75 metri dalla stessa.

##### 2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

E' ammessa la realizzazione di manufatti e attrezzature per: cabine spogliatoio, deposito per sedie, ombrelloni, ed altri arredi mobili da spiaggia, la direzione del gestore e le eventuali tende, locali per la somministrazione di alimenti e bevande, attrezzature per le cure elioterapiche e termali, fitness e benessere, attività sportiva e ricreativa, servizi igienici, tende da ombra per bagnanti collocate in aggiunta agli ombrelloni, docce interne ed esterne scoperte, manufatti per la sosta e il riposo, zone di fresco e pergolati, piscine e solarium, verde pubblico e privato.

E' ammessa, per ogni concessione demaniale una sola unità immobiliare adibita a casa di guardianaggio, da realizzare ex novo per le concessioni demaniali sprovviste, e da ampliare o sopraelevare, secondo le modalità d'intervento definite nel P.U.A.

In detta zona sono presenti edifici a destinazione commerciale e di interesse collettivo e per la fruizione comune nonché edifici ad uso residenziale, in aggiunta alla casa di guardianaggio.

##### 3. MODALITA' D'INTERVENTO

1. Nella Zona D10.2 la quantità massima di volume edificabile, esistente e di progetto, non potrà superare la soglia di 168.000 mc.
2. In tali zone il P.U.A. si attua per intervento edilizio diretto subordinato all'approvazione del Piano di Inquadramento Operativo esteso ad un intero comparto urbanistico perimetrato nelle tavole di progetto dello stesso P.U.A.
3. In assenza del P.I.O.d.C. sono consentiti, sul patrimonio edilizio esistente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia senza incrementi di S.U.L. e di volume e gli interventi necessari per l'adeguamento delle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
4. Nella redazione dei P.I.O.d.C. devono essere mantenute le seguenti destinazioni e prescrizioni:



- rapporto di copertura (RC) del 35% della zona , in caso di ristrutturazione ed ampliamento dei manufatti e delle attrezzature esistenti, compresa da zona d'ombra, prescrittiva, dal corpo cabine e della casa di guardianaggio:
  - casa di guardianaggio: altezza massima = 6,00 m. misurata tra la quota del piano di campagna, al piede della costruzione, e la quota del sottogronda all'incontro col piano della facciata, Massima Superficie Coperta 72 mq. sopraelevabile fino ad una S.U.L. massima di 144 mq. In alternativa alla sopraelevazione è consentito l'ampliamento con tamponatura perimetrale delle tettoie di pertinenza esistenti fino ad una S.U.L. massima di 144 mq.;
  - cabine spogliatoio dello stabilimento balneare: altezza utile non inferiore a 2,40 m. e non superiore a 2,50 ., il piano di calpestio della zona cabine non deve essere superiore al massimo di cm.70 misurato dalla quota del piano campagna;
  - edifici commerciali, turistico-ricreativi, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune: altezza massima dei manufatti ampliati non deve superare quella dei fabbricati esistenti oggetto di intervento.
5. La linea ideale posta a 65 metri, verso mare, dal demanio comunale rappresenta il limite massimo entro cui realizzare i manufatti consentiti ad eccezione delle piscine, quando non ricavabili nella fascia dei servizi di spiaggia, in caso di dismissioni di discoteche. In questo caso la piscina potrà eccedere i ml 20,00 verso mare dalla zona D10.2 con la prescrizione di rimanere sempre scoperta per tutta la sua lunghezza.

All'interno del Comparto Urbanistico, ove è situata la discoteca dismessa, è consentito l'ampliamento dei manufatti e delle attrezzature esistenti anche mediante la loro demolizione e ricostruzione fino al raggiungimento del Rapporto Massimo di Copertura (RC) del 45% dell'area di pertinenza nel caso di trasformazione ad uso stabilimento balneare. Sono altresì ammessi interventi necessari all'adeguamento delle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

**Art. 46 quinquies – Zone per edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi (D10.3).**

**1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Comprende la fascia di 25 metri di arenile del Demanio Comunale che dal cordolo del marciapiede lato mare del viale litoraneo si estende fino alla sottozona "D10.2". La sottozona "D10.3" è occupata dagli spazi ad uso parcheggio e verde di pertinenza degli stabilimenti balneari e dalla presenza di parcheggi, verde pubblico e privato, percorsi pedonali e ciclabili, edifici a destinazione commerciale e di interesse collettivo e per la fruizione comune, manufatti al servizio di reti tecnologiche. L'uso dell'area destinata a parcheggio che è di proprietà comunale, viene disciplinato dalla concessione demaniale rinnovabile annualmente, e per la durata della stessa il parcheggio ha un uso pubblico per la fruizione del bagno nelle ore della balneazione, e ad uso delle altre attività del litorale al di fuori dell'orario della balneazione. In questo caso, le modalità di utilizzo dei parcheggi saranno disciplinate da specifica convenzione con i titolari della concessione demaniale.

**2. DESTINAZIONE D'USO AMMESSE**

La destinazione è a parcheggi di uso pubblico. E' consentita la permanenza degli edifici commerciali esistenti.

**3. MODALITA' D'INTERVENTO**

- Per quanto attiene la zona destinato a parcheggio dei bagni l'intervento è subordinato alla realizzazione del P.I.O.d.C., coincidente con la concessione demaniale dello stabilimento balneare.
- Per gli edifici esistenti il P.U.A. si attua per intervento edilizio diretto.
- Nelle zone destinate a parcheggio è vietata ogni forma di nuova edificazione ad esclusione della realizzazione di strutture leggere per creare zone ombreggianti a protezione degli automezzi, di altezza massima di 2,40 m e per una superficie coperta massima del 50% dell'intera superficie destinata a parcheggio.

Per gli edifici esistenti commerciali, edifici eed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune sono consentiti interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia senza aumenti di S.U.L. e di Volume e gli interventi necessari all'adeguamento delle norme in materia di sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Per detti edifici sarà consentito l'ampliamento una-tantum da quantificare con apposite schede nella redazione del P.U.A., nei limiti dell'altezza esistente. Per i due distributori di carburante esistenti si applicano le norme della zona omogenea di tipo D8.

Nella zona D10 gli interventi si attuano con i modi e le procedure previste per l'attuazione del Piano di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.) così come prescritto nella specifica Normativa Tecnica di Attuazione.

E' abrogato per intero l'articolo 20, punto 7), e lettera g) delle N.T.A. del Piano Quaroni approvato dalla Regione Toscana il 03/12/1974 e sono abrogate per intero le N.T.A. del Piano Particolareggiato degli Arenili approvato con Del. G.R. n.1091/80.

## **CAP. 3 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 47 - Zone omogenee "R" di ristrutturazione urbanistica**

Tali zone corrispondono a parti del territorio comunale funzionalmente e morfologicamente destrutturate la cui localizzazione strategica in rapporto all'organizzazione territoriale formulata dalla presente variante richiede un intervento di ristrutturazione urbanistica, con modificazione di destinazione d'uso, comprensivo tanto della riorganizzazione della maglia viaria quanto di prescrizioni relative alle tipologie edilizie e ai parametri dimensionali dei singoli interventi ed ai criteri di localizzazione ed organizzazione morfologica degli spazi pubblici.

L'edificazione è consentita solo sulle aree perimetrate e numerate nelle tavole di progetto della presente variante in scala 1:2.000 come comparti urbanistici.

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un "Piano di inquadramento operativo" esteso all'intero comparto urbanistico o a parti di esso.

Gli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni planivolumetriche contenute nelle tavole di progetto in scala 1:2.000 e parametri dimensionali, tipologici e funzionali indicati nell'allegato alle norme.

Le zone di tipo "R" si articolano, in base alla destinazione d'uso prevalente, nelle seguenti sottozone:

ZONE "R1" DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

ZONE "R2" DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA A DESTINAZIONE MISTA RESIDENZIALE/COMMERCIALE/DIREZIONALE/RICETTIVA

ZONE "R3" DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA A DESTINAZIONE MISTA RESIDENZIALE/COMMERCIALE/ESPOSITIVA

ZONE "R4" DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA A DESTINAZIONE RICETTIVA

ZONE "R5" DA ATTUARSI ATTRAVERSO PIANI DI RECUPERO AI SENSI DELLA L.R. 59/80 – SECONDO I DISPOSTI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLO STESSO.

## **CAP. 4 - ZONE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (ZONE OMOGENEE DI TIPO "E")**

### **Art. 48 - Caratteri, definizioni e norme generali**

Le zone E comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio di attività agricole e forestali intese come funzioni non solo produttive, ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico, della protezione dei beni storici e culturali esistenti.

L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli, la tutela dell'ambiente, la fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la permanenza delle famiglie residenti è regolata dalle leggi nazionali e regionali afferenti ed in particolare dalle L.R. 14.04.1995, n° 64; Regolamento. Reg. 05.09.1997; L.R. n° 35/1979 e n° 59/1980 e dalla L.N. 1497/1939.

Fatte salve le norme contenute nelle sopracitate leggi, ove non in contrasto, valgono inoltre per tutte le zone agricole e loro distinzioni zonali, le seguenti disposizioni generali.

### **Art. 49 - Classificazione delle zone a prevalente funzione agricola**

In ottemperanza all'art. 1, comma 4° della L.R. 64/95 il territorio agricolo-forestale è suddiviso, sulla base della classificazione delle specifiche capacità d'uso, degli aspetti morfologici e ambientali, delle potenzialità di trasformazione, nelle seguenti zone:

- ZONE COLLINARI DI TUTELA PAESISTICA- Zone "E 1", a loro volta articolate nelle seguenti sottozone: zone boscate, zone terrazzate ad indirizzo culturale misto, zone di uliveto a bosco;
- ZONE DI PIANURA DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE- Zone "E 2";
- ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE di tipo "A"- Zone "E 3";
- ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE di tipo "B"- Zone "E 4";
- ORTI FAMILIARI CONSORTILI- Zone "E 5";
- CASE COLONICHE CON AREA DI PERTINENZA AGRICOLA INTERNE AL TESSUTO URBANO - Zone "E 6".

## **Art. 50 - Destinazioni d'uso ammesse**

Nelle zone agricole, fatte salve le specificazioni contenute negli art. seguenti, sono ammesse le sottoindicate destinazioni d'uso purchè compatibili con i caratteri ambientali e con quelli tipologici degli edifici esistenti e nei limiti di cui alla legge regionale n° 64/95.

### Funzioni connesse con l'attività agricola:

abitazioni agricole, fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole, allevamenti zootecnici, impianti produttivi per la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, serre, impianti tecnici e tecnologici al servizio delle aziende agricole e del territorio agricolo, infrastrutture viarie e tecniche, lagoni di accumulo dei liquami, allevamenti ittici, produzione per autoconsumo e tempo libero, agriturismo, attività di commercializzazione dei prodotti o strumenti agricoli.

### Funzioni non connesse con l'attività agricola:

Residenza, attività commerciali limitate alla ristorazione, impianti di carburanti, servizi ed attrezzature tecnologiche pubbliche, di uso pubblico, di interesse collettivo.

E' consentito il mantenimento, se legittimo, dell'attuale destinazione

In caso di cambio di destinazione è fatto obbligo l'adeguamento alle destinazioni ammesse.

E' vietato l'utilizzo del suolo per attività non congruenti all'attività agricola o alle destinazioni d'uso ammesse. In particolare è vietato l'uso del suolo per depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo, stoccaggio, per l'accantonamento anche temporaneo di materiali inerti, scarti della lavorazione edilizia e scarti della lavorazione agricola.

## **Art. 51 - Stato di fatto**

La superficie delle singole unità immobiliari, la consistenza volumetrica degli edifici, gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data del 05.05.1995 (L.R. n° 64/95) costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

La situazione sarà documentata (attraverso rappresentazioni grafiche, fotografiche, relazioni) alla data di presentazione delle richieste di intervento o di autorizzazioni con riferimento a:

- a) Le superfici fondiarie individuate in termini catastali;
- b) Gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
- c) Le risorse ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione con particolare riferimento a: formazioni lineari arboree o arbustive; alberature segnaletiche di confine o di arredo; individui arborei a carattere monumentale; formazioni arboree d'argine di ripa o di golena; corsi d'acqua naturali o artificiali; rete scolante artificiale principale; particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti; manufatti aventi valore paesaggistico, storico e/o testimoniale; viabilità rurale esistente.

## **Art. 52 - Unità minima di valutazione**

Per ogni edificio esistente, o complesso di edifici, gli interventi ammissibili secondo le specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme saranno in ogni caso consentiti solo previa considerazione dell'unità funzionale e architettonica originaria dell'edificio stesso, o del complesso di edifici ai fini della compatibilità dell'intervento sotto l'aspetto funzionale architettonico ed ambientale.

Ogni complesso immobiliare costituisce pertanto un'unità minima di valutazione, intesa come ambito elementare obbligatorio per qualunque intervento edilizio ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia che non incidano sull'aspetto architettonico e funzionale del complesso.

Tale unità dovrà comprendere anche le aree di stretto corredo dell'edificio ("area di pertinenza edilizia"), eventualmente recintabili e consistenti in: giardino, orto, piazzale di parcheggio, aia, accessi. In ogni caso in cui il progetto di intervento edilizio debba essere accompagnato dal programma di miglioramento agricolo ambientale, l'unità minima comprenderà anche - quale "area di pertinenza fondiaria" - la superficie complessiva della proprietà da distinguere convenientemente dall'"area di pertinenza edilizia".

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

La possibilità di interventi edilizi o urbanistici riferiti a nuove volumetrie, demolizioni e ricostruzioni o interventi sui suoli in genere è subordinata alla presentazione di un progetto di sistemazione ambientale/idraulica/geologica che garantisca la sicurezza del territorio e degli interventi da realizzare, il mantenimento della sistemazione arborea ed arbustiva presente, eventuali nuove alberature (di essenze originarie della zona e del tipo prevalente del luogo dove è ubicato l'immobile), la viabilità minore, anche pedonale, i canali di scolo delle acque meteoriche. Dovrà inoltre tutelare nella loro integrità forme storiche di organizzazione del paesaggio agrario (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemi scolanti, sistemi agronomici, alberature, tracciati viari, ecc.).

Gli interventi relativi alla sistemazione dei suoli dovranno, compatibilmente con la sicurezza dei luoghi, essere progettati e realizzati seguendo tecniche e metodologie di bioingegneria ambientale secondo i criteri e le tecniche indicate dalla D.R.T. n. 155 del 20/05/1997. Dovrà quindi essere evitato, il più possibile, il ricorso all'uso del cemento armato. Nel caso che si ricorra a manufatti in c.a. questi dovranno essere completamente rivestiti in pietra.

1.1 - interventi ammessi

Sono ammessi interventi relativi a:

- nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e relativo reticolo di pertinenza;
- mantenimento e messa in sicurezza dei pendii, delle scarpate, della viabilità e dei corsi d'acqua. Miglioramento della viabilità esistente, nuova realizzazione, se necessaria, per raggiungere abitazioni o infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse;
- realizzazione di piste antincendio o parafuoco, se ritenute indispensabili dagli enti preposti, percorsi pedonali di tipo sentieristico, ippovie;
- opere a carattere pubblico o rivolte a pubblico interesse, per le quali non sussistono possibili alternative di riuso e di riorganizzazione delle infrastrutture esistenti, e tali da non comportare un rilevante effetto sull'uso del territorio, sulle caratteristiche ambientali e problemi per la salute pubblica (es. impianti tecnologici, antenne per il servizio pubblico radiomobile, tralicci e palificate di sostegno a linee elettriche di media e bassa tensione o linee telefoniche, vasche antincendio, depositi per l'acqua potabile, parcheggi, verde pubblico attrezzato, condutture per metano, acqua, fognatura, aiuole ecologiche per la raccolta differenziata, piazzole per l'atterraggio di elicotteri per la operazioni di pronto intervento, ecc.);
- regimazione delle acque superficiali e/o profonde, opere di captazione e accumulo delle stesse;
- piste e spazi temporanei per esbosco i cui siti dovranno essere ripristinati al termine dei lavori.

1.2 - interventi sul suolo agricolo

- a) Sono definiti suoli agricoli, o ad essi assimilati, i terreni coperti da colture di ogni genere, da boschi naturali o artificiali, alberature, incolti produttivi e improduttivi, corsi d'acqua e acque in senso più generale, zone di rocce affioranti e qualsiasi altro ambiente naturale, anche se sterile.

Ogni intervento che comporti modifiche alla morfologia dell'ambiente come :

- scavi, riporti, reinterri;
- regimazione delle acque (deviazione delle linee di deflusso, tombamenti, adeguamenti di sezioni idrauliche, difese spondali);
- modifiche del paesaggio e del suolo;
- riduzione e/o soppressione delle alberature;
- riduzione delle aree boscate naturali o artificiali ;
- viabilità;
- escavazione di pozzi non ad uso domestico;
- recinzioni ed opere di sostegno e/o contenimento,

è soggetto al rilascio di atto amministrativo autorizzativo o altra forma prevista dalle vigenti norme, fatti salvi i pareri e le autorizzazioni di altri enti competenti.

- b) Sono considerati scavi tutti gli interventi di asportazione del terreno. Sono soggetti a rilascio di atto amministrativo autorizzativo o altra forma prevista dalle vigenti norme tutti gli interventi che prevedono una modifica permanente del suolo per una profondità superiore a 40 cm. rispetto al piano di campagna circostante. Tali interventi sono ammissibili purché il volume massimo utilizzato non superi i 1.500 mc; non venga intercettata la falda acquifera superficiale, riferendo il livello alle condizioni di massima ricarica; non determinino condizioni di instabilità nei terreni e nei manufatti adiacenti; non comportino problemi per la salute pubblica. Una volta terminato l'intervento dovranno essere previste le opportune opere di stabilizzazione delle scarpate che si andranno a creare con interventi conformi alle normative previste dallo S.U. vigente. Lo scavo in area collinare dovrà prevedere il ripristino ambientale attraverso una sistemazione a terrazzamenti, o comunque in accordo con quanto previsto dal Ministero dell'Ambiente nella sua nota circa "le indicazioni

preliminari per il recupero delle cave a cielo aperto e delle discariche di inerti di risulta collegate ad attività di escavazione".

- c) E' considerato reinterro il riporto di terreno dello stesso tipo, per caratteristiche e composizione, del substrato su cui si andrà ad operare. Per spessore di riporto superiore a 40 cm valgono i criteri relativi agli scavi.
- d) E' considerato riempimento il riporto di materiale arido e/o terreno vegetale atto a modificare il profilo del suolo e la destinazione di uso del terreno.

Tali interventi sono soggetti ad atto amministrativo autorizzativo o ad altra forma prevista dalle vigenti norme e sono consentiti per le destinazioni d'uso ammesse dalle norme tecniche di attuazione, se dimostrata la compatibilità fra il riempimento previsto e l'assetto idrogeologico dell'area interessata e delle aree limitrofe. Il materiale da usare nel riempimento non deve appartenere alle categorie inquinanti quali quelle indicate dalla Normativa nazionale vigente.

- e) Sono considerati interventi di regimazione delle acque tutte quelle opere che interagiscono con il naturale deflusso delle acque. Sono da considerarsi interventi di regimazione anche tutte le opere di captazione delle acque, sia superficiali sia profonde. L'esecuzione di coperture o tombamenti di corsi d'acqua è di norma consentita nei casi in cui è necessario realizzare passi carrabili e/o pedonali, ampliare viabilità comunali e compiere interventi di pubblica utilità. Nel caso di tombamenti per passi carrai, questi saranno consentiti fino ad una lunghezza massima di 5 metri e dovranno essere accompagnati da un idoneo calcolo idraulico che preveda il dimensionamento del tombamento. Le opere di protezione del territorio dall'azione destabilizzante delle acque che prevedano interventi lungo la linea di deflusso (difese spondali, briglie, ampliamenti delle sezioni di deflusso ecc.) dovranno essere corredati da opportuno studio idraulico ed essere conformi a quanto previsto dalla normativa regionale in materia di interventi di difesa del suolo. Non sono ammessi interventi localizzati di modifica del percorso delle acque superficiali rilevabili dalla cartografia catastale, a meno che questi non siano accompagnati da opportuno studio idraulico che ne giustifichi la necessità. L'approvazione o meno dell'intervento verrà comunque demandata al rilascio del nullaosta da parte del Ente gestore competente. Per le opere di ampliamento, arginatura, copertura e tombamento dei corsi d'acqua in genere dovranno essere osservate le disposizioni della D.C.R. del 29.12.1994 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni.

- f) Sono definiti lavorazioni dei suoli tutti gli interventi di modifica dell'ordinaria stratigrafia del terreno, senza alterarne il profilo e la regimazione idraulica. Le lavorazioni sono classificate superficiali (interventi fino alla profondità di 60 cm) o profonde (interventi con profondità superiore a 60 cm). Le lavorazioni del suolo non sono soggette ad alcun atto autorizzativo o amministrativo con la seguente eccezione: nelle zone soggette al vincolo di cui al R.D. 3267/23 e nelle zone soggette ad instabilità dei suoli (paleofrane e zone con copertura detritica), le lavorazioni profonde possono essere effettuate direttamente, salvo l'acquisizione di eventuali pareri e nulla osta di enti preposti alla tutela del territorio. Inoltre venti giorni prima di iniziare i lavori dovrà essere data comunicazione scritta al comune - Direzione Assetto del Territorio e Qualificazione Urbana - Servizio Edilizia - indicando l'ubicazione dei luoghi, le finalità che si vogliono raggiungere ed eventuali estremi di nulla osta di altri enti, dovrà essere inoltre prodotta una cartografia in scala adeguata che evidenzi il regime delle acque superficiali e le eventuali modifiche che saranno apportate dai lavori; dovranno essere infine segnalati gli accorgimenti messi in atto per limitare il trasporto solido del materiale in caso di eventi piovosi. Andrà evitata la fresatura del terreno lavorato per non diminuire la capacità di infiltrazione delle acque. Nelle sistemazione morfologiche è vietato eliminare i terrazzamenti e/o ciglionamenti nei versanti con pendenza media superiore al 25% ed alterare lo stato di efficienza della rete scolante artificiale fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficacia idraulica.

#### 1.2.1 - abbattimento essenze arboree

Con esclusione delle aree coltivate a frutteto (non rientrano in tali categorie i castagneti da frutto e gli oliveti) e dei cambi di coltura contenuta nel programma di miglioramento agricolo ambientale, è vietato l'abbattimento di essenze arboree. L'abbattimento ed il reimpianto sono possibili a seguito di dimostrato deperimento organico o di attacco di agenti patogeni laddove precludano il recupero delle essenze. L'abbattimento è comunque consentito per la realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C.

#### 1.2.2 - viabilità

La rete sentieristica, viaria, storica (comprensiva tanto della morfologia dei tracciati e delle sezioni stradali, degli elementi di arredo e di contenimento, delle siepi, delle alberature, delle recinzioni) costituisce elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto deve essere rigorosamente mantenuta.

Le necessità di modifica ai tracciati viari o di realizzazione dei nuovi tracciati, per una lunghezza superiore a m.50, necessari per raggiungere abitazioni o infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse, è sottoposta al preventivo parere favorevole del Consiglio Comunale.

Tutte le eventuali modifiche o i nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dei sentieri o strade esistenti, armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo e delle aree ad esso connesse.

I nuovi tracciati stradali ad uso privato dovranno essere dotati, qualora si innestino con la viabilità pubblica sul suo lato a monte, di griglie per intercettare le acque raccolte, realizzate perpendicolarmente all'asse stradale, per evitare che queste invadano la sede stradale stessa.

E' vietata la realizzazione di piste di esbosco su versanti aventi pendenze superiori al 50%. La dove invece possibili, le nuove strade non dovranno avere pendenze superiori al 10% ed il piano stradale dovrà essere modellato, qualora non sia possibile dotare la pista di cunetta lato monte per la raccolta delle acque, con leggera contropendenza verso valle, in modo da assicurare lo scorrimento laminare delle acque superficiali ed evitare erosioni intensive; dovranno essere realizzate frequenti canalette trasversali al piano viabile, in numero correlato alla pendenza della pista e alla consistenza del fondo.

Deve essere evitato il convogliamento delle acque meteoriche in corsi d'acqua quando è possibile dirigere le stesse in aree adiacenti con superfici permeabili senza creare ristagni o compromettere la sicurezza dei luoghi.

La costruzione della nuova viabilità o pista per esbosco, se realizzata da privati, dovrà essere garantita da apposita polizza fidejussoria da consegnare al Comune prima del ritiro della concessione od autorizzazione edilizia. Lo svincolo sarà effettuato dopo la comunicazione del termine dei lavori e presentazione di dichiarazione del Direttore dei Lavori o del responsabile nel caso di pista per esbosco, circa la rispondenza delle opere realizzate al progetto approvato e alle eventuali prescrizioni riportate nella relazione geologica e negli atti amministrativi rilasciati.

### 1.2.3 - classi di fattibilità geologica ed idraulica

Oltre a quanto previsto dalle N.T.A. per le varie classi di fattibilità, per gli interventi in zona agricola si prescrive:

che nelle zone ricadenti in classe IV e III di fattibilità idraulica non è consentita la realizzazione di vani interrati. I seminterrati si possono invece realizzare laddove sia possibile dimostrare che l'area non è stata mai allagata e che non è soggetta a fenomeni di ristagno di acqua. Inoltre il solaio del Piano terra dei nuovi e vecchi edifici compatibilmente con il tipo di intervento richiesto, dovrà essere rialzato fino alla quota minima di sfioro delle acque dai vincoli idraulici presenti al contorno del fabbricato fino ad una distanza massima di 300 m documentata da piani quotati e comunque mai non oltre 1 metro dal piano campagna attuale; per le zone esondate tale altezza di rialzamento del solaio potrà essere inconfutabilmente documentata dalle quote raggiunte dalle acque durante l'evento alluvionale; anche in questo caso il massimo rialzamento richiesto non potrà superare 1 metro sopra l'attuale piano campagna. E' vietata qualunque alterazione delle quote del piano di campagna.

zone ricadenti in classe 4 di fattibilità geologica: sono consentiti interventi se previsti dalle N.T.A., riferiti a nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, realizzazione di vani interrati, nuova viabilità, scavi e riporti ecc. solo dopo che siano stati eseguiti gli interventi di bonifica, opere di presidio, drenaggio profondo e superficiale, necessari a contenere fenomeni di dissesto e sia stata verificata e documentata la bontà degli interventi realizzati. Nei casi in cui su queste aree sia necessario effettuare indifferibili interventi edilizi o infrastrutturali, dovranno essere applicate le prescrizioni previste per analoghi interventi ricadenti in classe di fattibilità geologica 3.

### 1.2.4 - interventi edilizi

Per ogni intervento edilizio si applicano i parametri di cui all'art. 9 delle presenti norme. Le superfici al contorno che si vorranno pavimentare, ad esclusione dei marciapiedi, dovranno essere realizzate con materiali o tecniche in grado di garantire la loro permeabilità. Deve essere evitato il convogliamento delle acque meteoriche in fognatura o in corsi d'acqua, quando sia possibile dirigere le stesse in aree adiacenti con superficie permeabile, senza creare danni dovuti al ristagno o compromettere la sicurezza dei luoghi.

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti e di nuova costruzione dovranno attenersi ai caratteri dell'edilizia tradizionale sia per forme, per materiali e per opere di rifinitura. Gli interventi dovranno essere architettonicamente coerenti con le caratteristiche dell'edificio oggetto di ampliamento o ristrutturazione. Nelle nuove costruzioni si dovranno realizzare forme semplici e regolari, sia nei volumi che nelle aperture, evitando terrazzi in aggetto.

Sono altresì obbligatorie le seguenti prescrizioni edilizie:

- Paramenti esterni: simili a quelli preesistenti o intonaco eseguito a renone di cava e calce;
- Coperture: simili a quelle preesistenti o a capanna o a padiglione; sono vietate terrazze "a tasca"; il manto di copertura deve essere costituito da tegole marsigliesi o embrici e coppi;
- Definizione architettonica delle aperture: spallette in cemento, con formazione dei davanzali in pietra o marmo;
- Infissi esterni: essenze di legno; sezioni, sagome e partiture tipiche dell'infisso così detto "alla Toscana"; sono vietati gli "sportelloni";
- Tinteggiature esterne: sono esclusi preparati al quarzo; colori in terra naturale;
- Comignoli: realizzati in opera con rivestimento in mattoni o intonaco, forma e dimensioni tradizionali;
- Gronde: pari in lastre di marmo o pietra locale o a correnti e tavole di legno o mezzane; oggetto massimo m. 0,60, canali e discendenti in lamiera di rame a sezione circolare.
- Murature per le sistemazioni esterne: vietato l'uso del cemento armato a vista.
- Sulle facciate dei fabbricati è vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento dell'aria

Per gli edifici che si trovano in zone ad alta densità di traffico o nelle vicinanze di strutture fonte di rumore molesto, nella realizzazione dei muri si dovranno impiegare materiali fonoassorbenti e fonoisolanti, capaci di mantenere un livello sonoro interno all'edificio che consenta il riposo dei residenti ed il rispetto dei limiti di intensità acustica previsti dalla legge.

Le condizioni climatico-ambientali del sito dovranno guidare la progettazione affinché da questa derivino i requisiti che un edificio deve possedere per realizzare condizioni di confort ambientale.

Si dovrà prediligere l'utilizzo di materiali consigliati dalle norme UniBioedilizia al fine di realizzare edifici a "basso consumo" e quindi a "bassa emissione di inquinanti". Andrà incentivato il recupero dell'acqua piovana per l'irrigazione e l'impiego di fonti di energia rinnovabile per il riscaldamento degli edifici (energia solare, eolica, ecc.).

Ai fini della salvaguardia della risorsa idrica del Comune di Pietrasanta, nella carta della Fattibilità del P.R.G.C. generale sono state evidenziate le zone di rispetto delle fonti di approvvigionamento idropotabile, soggette a particolari limitazioni d'uso come previsto dall'art. 6 del D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988 che dovranno essere rispettate anche dalle norme previste nella presente variante alle zone agricole.

Per la tutela delle acque, al di là delle zone vincolate di descritte, è comunque necessario che ogni nuova costruzione e/o immobile esistente, oggetto di interventi di ampliamento o ristrutturazione edilizia, sia previsto un idoneo sistema di smaltimento dei liquami.

Sono considerati liquami civili le acque di rifiuto di provenienza domestica (servizi igienici, cucina, lavanderia ecc.) o di attività civile, oltre a quelle ad esse assimilate dalla normativa specifica o per analogia, con esclusione delle acque meteoriche.

Gli immobili ubicati in zona servita da rete fognaria devono obbligatoriamente essere allacciati alla stessa, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dall'Ufficio Comunale competente o Società gestrice del servizio.

Per gli immobili posti in zona esclusa dalla fognatura dinamica, dovrà essere presentato un progetto per la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento liquami singolo o consorziale, e/o per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'impianto esistente. La soluzione di smaltimento proposta dovrà essere compatibile con la normativa vigente (Legge n. 319 del 10 maggio 1976 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento"), oltre che con le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del terreno.

Tutti i nuovi pozzi per emungimento di acqua dovranno essere autorizzati come previsto dal T.U. 11-12-1933 n° 1775, ed avere il nullaosta comunale.

#### 1.2.5 - mutamenti di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso non deve comportare pregiudizio alle attività agricole esistenti nella zona. Il cambio di destinazione ad uso residenziale è consentito nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 5 ter L.R. n° 64/95 e purchè l'edificio esistente sia costruito in muratura, condonato o autorizzato. La superficie dell'alloggio che si andrà a realizzare non dovrà essere inferiore a mq 45 (S.U.N.).

#### 1.2.6 - pertinenze

Nell'area di pertinenza degli edifici ad uso abitativo o commerciale si applicano i disposti dell'art. 30 delle presenti norme.

E' inoltre consentito, per i soli edifici ad uso abitativo, ove tali manufatti risultino assenti o insufficienti, o in stato precario, per ogni singola proprietà esistente, la realizzazione di manufatti uso garage o locali di rimessaggio nella misura massima di 25 mq S.U.L.

L'altezza massima non dovrà superare i m. 2.50.

Tale intervento è subordinato alla bonifica di eventuali volumi precari con demolizioni dei manufatti.

I manufatti dovranno avere forma semplice e regolare e tetto a capanna; potranno essere costruiti in aderenza o separati dall'edificio principale e in questo caso non dovranno verificare l'indice D2 (distanza dal confine) ma solo i disposti del codice civile.

Tettoie, gazebi, piscine, barbecue, forni a legna dovranno verificare la distanza dal confine (D2) di un minimo di 2,00 metri.

Gli interventi (edificio principale + manufatto di pertinenza) non dovranno superare il rapporto di copertura del 30%.

#### 1.2.7 - attività estrattiva

Nelle zone E non è consentita l'attività estrattiva, fatta eccezione per quanto previsto dall'art. 29 della L.R. n. 78 del 3/11/1998 ( Art. 29 Cave di prestito per opere pubbliche di interesse locale).

E' consentito il recupero ambientale finalizzato alla messa in sicurezza dei luoghi ed al recupero, quando possibile, del terreno ad uso agro-forestale, dei siti di cava dismessi e relativi "ravaneti" secondo le modalità e procedure previste dalla L.R. n° 78 del 03/11/98.

## 1.2.8 - vincoli

Nelle aree soggette a vincoli di cui alle leggi 1497/39, 431/85 e L.R. 52/82 gli interventi sono ammessi nei limiti del rispetto di quanto disposto dalle deliberazioni del Consiglio Regionale Toscano n° 296/88 e 130/90. Le aree boscate, anche se percorse dal fuoco permangono tali e sono sottoposte ai vincoli di cui alla legge 01/03/75 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni. Nell' A.N.P.I.L. "Lago di Porta" gli interventi sono ammessi nel rispetto dell'art. 14 L.R. 49/95.

### Art. 54 - Nuovi edifici rurali

E' consentita l'edificazione di nuovi edifici rurali, necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti e a distanza dai corsi d'acqua, classificati e non dalla D.R. n. 230/94 e comunque individuabili catastalmente, di 10 metri a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda, più la larghezza (1) del corso d'acqua pertinente calcolata come dall'Allegato n. 2 e 3 della Deliberazione sopra indicata.

- 1) **Edifici rurali ad uso abitativo** (art. 3, comma 8, L.R. 64/95): sono consentiti esclusivamente nelle zone classificate "E2", "E3", "E4".

La dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa è di mq. 110 di SUN.

Altezza massima	H max = m. 7
Nelle zone classe IV e III di fattibilità idraulica:	H max = m. 8

- 2) **Annessi agricoli** (art. 3, comma 9, 10, L.R. 64/95): sono consentiti esclusivamente nelle zone classificate "E3", "E4", "E5" e per il ricovero del bestiame, dei macchinari, materiali, attrezzi agricoli, conservazione dei prodotti, attività di trasformazione.

Qualora non sia possibile attenersi a quanto disposto dal precedente art. 53 punto 1.2.4 non dovranno in alcun caso essere impiegati tipologie, materiali e metodi costruttivi chiaramente industriali.

Altezza massima	H max = m. 7
-----------------	--------------

### 2.1 Edifici per allevamenti intensivi

Gli edifici dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- a) m. 35 dai confini;
- b) m. 300 da zone residenziali, centri e nuclei abitati;
- c) m. 30 dalle strade di pubblico transito;
- d) m. 40 dalle case di abitazione.

Tali distanze minime valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto degli animali. Nel caso di allevamenti medio-grandi tali distanze minime vengono raddoppiate. In ogni caso non è consentita la realizzazione di edifici e la stabulazione all'aperto degli animali nella zona di ricarica della falda acquifera.

Interventi ad iniziativa di imprenditori agricoli singoli od associati non collegati alla conduzione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso, possono essere effettuati, previo parere favorevole del Consiglio Comunale, verificando che nelle aree individuate sia possibile il controllo degli inquinamenti atmosferici e delle acque superficiali e sotterranee e che sia stata prevista la realizzazione di impianti di depurazione e di ogni cautela che si renda necessaria a giudizio dell'A.S.L.

### 2.2 Edifici ad uso di attività di trasformazione

La realizzazione di edifici destinati ad attività di trasformazione e/o conservazione di prodotti agricoli, così come definiti dall'art. 3 L.R. 64/95, è ammessa anche nelle Zone E1, solo per l'attività direttamente connesse alle colture agricole, di allevamento compatibili con tali zone.

- 3) **Annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo**

(art.3, comma 11, L.R. 64/95, tempo libero, produzione autoconsumo)  
Nelle zone E1, E2, E3, E4 ove tali manufatti risultino assenti o insufficienti, o in stato precario, per ogni singola proprietà esistente è ammessa la realizzazione "una tantum" di annessi agricoli. Tali interventi sono subordinati alla bonifica di eventuali volumi precari con demolizione dei manufatti. Non è consentito dotare l'annesso di porticati o vani interrati uso cantina.

### 3.1 Annessi agricoli SUL 27 mq

Superficie minima di pertinenza:



E1A	mq. 10.000
E1B – E1C - E2 - E3 - E4	mq. 2.000
Superficie Utile Lorda (S.U.L)	mq. 27
Altezza max.	H max = m. 3
Nelle zone classe IV fattibilità idraulica:	H max = m. 4

Tipologia:

Oltre alle prescrizioni tipologiche di cui all'art. 53 punto 1.2.4, si prescrive:

Pianta rettangolare o quadrata senza tramezzature. E' consentita la costruzione di un W.C. all'interno del volume edificato al quale si accederà esclusivamente dall'esterno.

La porta principale di accesso dovrà avere dimensioni minime di m.2,00 di larghezza x 2,20 di altezza. Le aperture per il cambio di aria e lucifere dovranno avere i lati inferiori ad altezza non minore di mt. 2,00, misurata dal pavimento interno.

I pavimenti saranno in battuto di cemento.

Sono esclusi gattaiolato o soffitto.

E' ammesso realizzare gli annessi agricoli disciplinati dal presente articolo, anche parzialmente interrati.

E' consentito l'uso per il ricovero di animali nel rispetto delle leggi sanitarie in materia.

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato alla stipula di atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese e a cura del richiedente; tale obbligo dovrà stabilire di non alienare separatamente dal manufatto agricolo la superficie di terreno di proprietà, alla cui consistenza lo stesso è riferito, per almeno dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori risultante agli atti dell'Amministrazione Comunale.

### 3.2 Annessi agricoli SUL 6 mq

Ad esclusione delle zone E1A, in alternativa a quanto disciplinato al punto 3.1 è ammessa la realizzazione di annessi agricoli per ricovero attrezzi esclusivamente in legno ignifugo, e semplicemente appoggiati sul terreno.

Superficie minima di pertinenza:

- E1B - E1C - E2 - E3 - E4 = mq. 500

- Superficie Utile Lorda (S.U.L.) = mq. 6

- Altezza max. H max = m. 3

Tipologia:

Struttura portante e tamponatura: esclusivamente in legno.

Il tetto dovrà essere realizzato ad una falda o capanna con manto di copertura in legno, cotto o pietra, o "tegole canadesi".

Pavimento in terra battuta, in doghe di legno o lastre semplicemente poggiate sul terreno.

Infissi in legno.

Esternamente potrà essere protetto con vernice trasparente oppure pitturato di verde o marrone.

La pianta sarà rettangolare o quadrata.

### 3.3 Annessi per ricovero di cavalli o animali da cortile

Ad esclusione delle zone E1A è consentita la realizzazione di annessi per il ricovero degli animali nel rispetto delle leggi sanitarie in materia. Tale possibilità è data in aggiunta a quanto già disciplinato ai precedenti punti 3.1 e 3.2. La tipologia è quella prevista al precedente punto 3.2 ad esclusione prescrizioni sanitarie.

E' inoltre consentito realizzare zone per la stabulazione di animali (sempre nel rispetto delle norme sanitarie in materia) delimitate con recinzioni in legno o in paletti e rete metallica con eventuali cordoli in c.a. realizzati a filo terreno.

#### 3.3.1 Ricovero cavalli

Superficie minima di pertinenza: E1B-E1C mq 2000 per ogni cavallo;

Superficie minima di pertinenza: E2-E3-E4 mq 500 per ogni cavallo;

S.U.L. max.: mq 6 per ogni cavallo con max di 30 mq;

Altezza max. m 3.

#### 3.3.2 Ricovero animali da cortile

Superficie minima di pertinenza: E1B-E1C-E2-E3-E4 mq 500;

S.U.L. max.: mq 6;

Altezza max. m 2.50.

4) **Manufatti Precari** (art. 3, comma 12, L.R. 64/1995- art. 7 Regolamento Regionale 05/09/97 n° 4)

Sono consentiti, per un periodo non superiore ad un anno, esclusivamente nelle zone E1B, E1C, E2, E3, E4 e dovranno essere realizzati con legno in ogni loro parte; per la copertura sono escluse lastre metalliche se non ricoperte con materiali che ne garantiscano un adeguato inserimento nell'ambiente. Pavimento in terra battuta o in lastre semplicemente poggiate sul terreno.

L'utilizzo è finalizzato esclusivamente all'attività agricola. Possono essere realizzati per attività agricole non aziendali a condizione che la S.U.L. non superi i mq. 20 ed il R.C. dell'1%.

Parametri da rispettare per tutti i manufatti precari: h max metri 3.00; distanze minime dalle strade (D1) e dai confini (D2) previste per i fabbricati.

5) **Serre** (art. 3 comma 13, L.R. 64/95 -art.7 e 8 Regolamento Regionale 05/09/97 n° 4)

La realizzazione delle serre è ammessa nella sola zona di pianura E2 compresa fra il Comune di Camaiore, la Via Padule, l'autostrada e la ferrovia, e nelle zone E3 ed E4 a monte dell'autostrada.

Nelle suddette zone E2 la realizzazione di serre è consentita nella misura massima del 50% della Superficie Fondiaria Minima pari a 0,80 ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate.

L'installazione:

di serre destinate a colture protette, con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno, quindi con copertura solo stagionale anche se realizzata con materiale rigido;

di serre realizzate in materiale precario, è ammessa purché siano prive di ancoraggio a terra e non comportino alcuna modificazione allo stato dei luoghi.

L'installazione di serre destinate a colture prodotte normalmente con condizioni climatiche artificiali, quindi con copertura stabile, realizzate con pannelli rigidi anche se composti da materiali flessibili, con vetro o lastre di plastica rigida e comunque diverse di quelle definite al precedente punto a), è ammessa alle condizioni di cui all'art. 3 commi 9,10,11 della L.R. n. 64/95.

Gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alle procedure previste dalla L.R. 64/95 e Regolamento Regionale n° 4/97.

Per limitare il consumo di acqua, la salinizzazione progressiva della falda e limitare un apporto maggiore di acqua nei canali di sgrondo della pianura in occasione delle piogge, ogni nuova serra dovrà essere dotata di un bacino di raccolta delle acque meteoriche da realizzarsi con tecniche naturalistiche al di sotto del piano campagna, intaccando in questo caso anche il livello piezometrico che sarà poi isolato con materiale impermeabile dalle acque raccolte a lavori ultimati.

## **Art. 55 - Edifici esistenti**

### **Con destinazione d'uso agricola**

In tutte le zone classificate "E" per tali edifici sono consentiti gli interventi previsti dall'art.5 L.R.64/95 oltre a quelli definiti dal titolo IV, Capo I, delle presenti norme e nel rispetto della classificazione di valore degli edifici.

### **Con destinazione d'uso non agricola**

In tutte le zone classificate "E" per tali edifici sono consentiti gli interventi definiti dal titolo IV Capo I delle presenti norme e nel rispetto della classificazione dei valori, ad esclusione degli edifici ad uso industriale-artigianale disciplinati dall'art. 26 ter.

Gli interventi di ampliamento sono ammessi solo per le unità residenziali esistenti (consistenza valutata al 05/05/95) e finalizzati al mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente.

L'ampliamento o la sopraelevazione (nel rispetto della classificazione di valore dell'edificio) non dovrà comportare un aumento della SUN dell'unità residenziale maggiore di mq. 110.

Prima di procedere all'ampliamento volumetrico dovrà essere dimostrata l'impossibilità di utilizzare a tale scopo eventuali volumi destinati ad usi diversi dall'abitazione esistenti nello stesso edificio o in aderenza al medesimo.

L'ampliamento o sopraelevazione sono subordinati alla demolizione di eventuali manufatti precari esistenti sull'area di pertinenza.

Altezza massima: H max

= m.7

Nelle zone classe IV fattibilità idraulica:

H max = m.8

Rapporto copertura R.c.

= 20%

Il rilascio della relativa concessione è subordinato alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo il cui schema dovrà essere deliberato dal Consiglio Comunale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca per un periodo di anni 10 dalla data del rilascio del certificato di abitabilità:

- a) l'obbligo di occupare l'alloggio o gli alloggi con un nucleo familiare che dovrà ottenere la residenza e mantenerla, fatta eccezione per i casi previsti;
- b) l'obbligo di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale/idraulica su tutta la proprietà, garantendo il mantenimento della vegetazione arborea ed arbustiva esistente, della viabilità minore anche pedonale e dei canali di scolo delle acque meteoriche;
- l'obbligo di non modificare la destinazione d'uso residenziale e di non frazionare l'unità;
- l'obbligo di assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempienza.

#### **Art. 56 - Edifici ricadenti in zone sottoposte a vincolo sovraordinato o in zona di fattibilità geologica 4.**

Per gli edifici classificati N.V.A. e S.V.A.A., ricadenti in zona agricola ma sottoposta a vincolo sovraordinato del tipo: cimiteriale, stradale, fluviale o di bonifica, ferroviario, oltre che nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, metanodotti, impianti per il trattamento dei rifiuti urbani, impianti tecnologici nocivi, è consentito, nell'ambito degli interventi ammessi dal titolo IV Cap. 1 delle presenti norme, lo spostamento planivolumetrico su sito limitrofo a condizione che l'intervento comporti un miglioramento nei confronti del vincolo a cui l'immobile è assoggettato e previo nulla osta dell'Amministrazione cui spetta la tutela del vincolo.

La stessa norma è applicabile per gli edifici di S.V.A. e N.V.A. ricadenti in zona di fattibilità geologica 4, quando è necessario allontanare l'edificio dalla zona di maggior rischio. La condizione del rischio e della nuova ubicazione dovranno risultare da perizia geologica a firma di tecnico abilitato.

#### **Art. 57 - Zone collinari di tutela paesistica - Zone "E1"**

Comprendono il territorio collinare, caratterizzato dalla prevalenza del bosco e dei tipi colturali tradizionali (castagneti, vigneti e oliveti terrazzati, oliveti a bosco). Esse si articolano nelle seguenti sottozone:  
Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi definiti dal Titolo IV Cap. 1 delle presenti norme compatibilmente con le classificazioni di valore.

##### **ZONE BOSCADE NORMALI**

Non è ammessa nessuna nuova costruzione, neanche se relativa a manufatti precari, ad esclusione degli annessi per il tempo libero e produzione autoconsumo (art.54, punto 3.1) e pertinenze (art.53 punto 1.2.6.) e annessi agricoli ad uso attività di trasformazione direttamente connesse alle colture agricole, di allevamento compatibili con tali zone (art. 54 punto 2.2);

##### **ZONE COLLINARI TERRAZZATE (indirizzo colturale misto)**

Non è ammesso il rimboschimento, se non per eventuali porzioni di terreno scosceso, originariamente produttive e per esigenze di ordine idrogeologico.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione limitatamente a:

annessi agricoli ad uso attività di trasformazione direttamente connesse alle colture agricole di allevamento compatibili con tali zone (art.54 punto 2.2);

annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo (S.U.L. max 27 mq.) (art.54 punto 3.1);

annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo (S.U.L max 6 mq.) (art. 54 punto 3.2);

annessi per ricovero di cavalli o animali da cortile (art. 54 punto 3.3);

manufatti precari (art.54 punto 4);

pertinenze (art.53 punto1.2.6.)

##### **ZONE COLLINARI DI ULIVETO A BOSCO**

Non è ammesso il rimboschimento, se non per eventuali porzioni di terreno scosceso, originariamente produttive e per esigenze di ordine idrogeologico.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione limitatamente a:

annessi agricoli ad uso attività di trasformazione direttamente connesse alle colture agricole di allevamento compatibili con tali zone (art.54 punto 2.2);

annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo (S.U.L.max 27 mq.) (art.54 punto 3.1);

annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo (S.U.L max 6 mq.) (art. 54 punto 3.2);

annessi per ricovero di cavalli o animali da cortile (art. 54 punto 3.3);

manufatti precari (art.54 punto 4);

pertinenze (art.53 punto 1.2.6).

#### **Art. 58 – Zone di pianura di particolare valore ambientale – Zone "E2".**

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi definiti dal Titolo IV Cap. 1 delle presenti norme compatibilmente con le classificazioni di valore.

Sono ammessi inoltre interventi di nuova costruzione limitatamente a:

annessi agricoli ad uso attività di trasformazione direttamente connesse alle colture agricole di allevamento compatibili con tali zone (art.54 punto 2.2);

annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo (S.U.L.max 27 mq.) (art.54 punto 3.1);

- 3) Annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo (S.U.L max 6 mq.) (art. 54 punto 3.2);
- 4) Annessi agricoli per ricovero di cavalli o animali da cortile (art.54 punto 3.3);
- 5) Manufatti precari (art.54 punto 4);
- 6) Pertinenze (art.53 punto 1.2.6.)
- 7) Nuovi edifici rurali ad uso abitativo in base ai disposti della L.R. 64/95 e delle presenti N.T.A. (art.54 punto 1);
- 8) Serre nella zona a monte dell'Autostrada e compresa tra la Via Padule, la linea ferroviaria e il Comune di Camaione (art.54 punto5).

Gli interventi previsti al precedente punto 1) relativi annessi agricoli ad uso attività di trasformazione direttamente connesse alle colture agricole di allevamento compatibili con tali zone e quelli previsti ai punti 7) e 8) sono limitati alle Zone omogenee E2 con esclusione delle aree stralciate con fattibilità 4i o superiori del T.Baccatoio e Fosso Traversagna come riportato nella Tav. E – Carta della fattibilità idraulica che costituisce parte integrante e sostanziale dell'approvazione della Variante di chiusura n°1 al vigente P.R.G.C. (a seguito del parere espresso dall'U.R.T.T. in data 01/06/2005).

#### **Art. 59 – Zone agricole produttive di tipo A (Zone “E 3”) - di tipo B (Zone “E 4”).**

Sono zone con elevata o media flessibilità d'uso agricolo e con caratteristiche morfologiche del suolo e ambientali che consentono una buona produttività.

Sono ammessi interventi di trasformazione dei sistemi colturali esistenti e di ricomposizione fondiaria, se conseguenti ad obiettivi di razionalizzazione della produzione.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi definiti dal Titolo IV Cap. 1 delle presenti norme compatibilmente con le classificazioni di valore.

Sono inoltre ammessi interventi di nuova costruzione in base ai disposti della L.R. 64/95 e delle presenti N.T.A.

E' ammessa anche la realizzazione di serre nella zona a monte dell'Autostrada.

E' ammessa la realizzazione di pertinenze (art. 53 punto 1.2.6)

#### **Art. 60 – “Orti famigliari consortili” – Zone “E 5”**

Sono zone dove, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o di privati riuniti, possono realizzarsi “orti famigliari coordinati”.

Le attività, da parte dei privati, sono attuabili con la presentazione all'Amministrazione Comunale di un progetto di sistemazione generale dell'area interessata che non potrà essere inferiore a 1 ha, fatta eccezione per quanto concesso all'ultimo comma del presente articolo.

Il progetto di sistemazione dovrà contenere:

-l'organizzazione generale, l'aggregazione e la dimensione dei lotti;

-gli accessi e la percorribilità interna pedonale;

-il tipo e le dimensioni di un unico deposito materiali o di un annesso rustico che non potrà superare la S.U.N. di 50 mq. e l'H max di 3 m., in zona IV di fattibilità idraulica 4 m.;

-le opere di urbanizzazione necessaria.

L'intervento di sistemazione presentato o assunto dai privati, quando sia d'iniziativa dell'Amministrazione Comunale, potrà essere attuato sempre con un p.m.a.a. che specificherà le funzioni e gli indirizzi colturali ammessi.

I proprietari degli orti esistenti che ricadono, nelle zone individuate nelle tavole di P.R.G. dovranno presentare all'Amministrazione Comunale entro tre anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, un progetto di sistemazione ed il p.m.a.a. secondo i contenuti sopra richiamati.

I progetti di sistemazione generale possono essere presentati, nella forma sopradescritta per aree d'estensione non inferiore a 5.000 mq., anche dai proprietari degli orti esistenti nelle “zone agricole produttive”, ove tale utilizzazione sia dimostrata e documentata anteriore all'entrata in vigore della L.R. 64/95.

Sui manufatti esistenti sono consentiti gli interventi definiti dal Titolo IV Cap.1 delle presenti norme e nel rispetto della classificazione di valore. E' consentita la realizzazione di pertinenze.

#### **Art. 61 – Case coloniche con area di pertinenza agricola interne al tessuto urbano – Zone “E 6”.**

Tali zone consistono in singole case coloniche o complessi edilizi storicamente consolidati, inglobati all'interno del tessuto urbano, che conservano l'originario assetto dell'area di pertinenza.

In tali casi sono ammessi, compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici, gli interventi previsti al Titolo IV, ex Cap. 1, delle presenti norme. Non è prevista, salvo nel caso delle superfetazioni incongrue, la demolizione dei fabbricati esistenti.

Non sono ammesse nuove edificazioni, salvo realizzazione di manufatti di pertinenza ad edifici esistenti.

#### **Art. 61 bis – Agriturismo**

Nel rispetto delle finalità espresse nell'art.1 della L.730/85 e nell'art.1 L.R. 76/94, l'attività agrituristica viene disciplinata tenendo conto delle caratteristiche produttive, ambientali e dell'organizzazione fondiaria del territorio Comunale.

L'attività agrituristica può essere svolta dai soggetti di cui all'art. 4 della L.R. 76/94, esclusivamente attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, ecc., che devono comunque rimanere attività principali.

Le autorizzazioni allo svolgimento di tale attività saranno rilasciate ogni tre anni dal Comune dietro presentazione della documentazione di cui all'art.13 della L.R. 76/94.

Negli edifici di R.V.A.A. e di V.A.A. l'attività agrituristica non potrà comportare ristrutturazione degli assetti tipologici esistenti.

Nelle zone agricole di tipo "E3" e "E4" è consentita l'ospitalità in spazi aperti, secondo le modalità di cui all'art.5, primo comma, lettera b) della L.R. 76/94.

### **CAP. 5 - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE - ZONE OMOGENEE "F"**

#### **Art. 62 - Classificazione delle zone "F"**

Le zone classificate "F" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2/4/68 delimitate nelle tavole di piano con apposito simbolo, sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti generali e si suddividono in:

- ZONE F 1: destinate alla viabilità
- ZONE F 2: per attrezzature urbane e comprensoriali
- ZONE F 3: parchi territoriali e aree di recupero ambientale.

#### **Art. 63 - Zone destinate alla viabilità - Zone F1**

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade
- b) i nodi stradali
- c) le aree di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera, tuttavia nella definizione del progetto si dovrà tener conto del valore gerarchico e funzionale assegnato dalla Variante.

Le nuove costruzioni e le infrastrutture viarie dovranno essere conformi ai dettati del nuovo Codice della strada (D. L.vo 30/4/1992 n° 285) ed al Piano Urbano della Mobilità adottato con Delibera C.C. n° 101 del 6.11.95.

I parcheggi pubblici, sono individuati dalle Tavole di piano ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.

All'interno delle aree destinate a parcheggio possono essere realizzati parcheggi interrati.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.

Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui al precedente ex art. 11 delle presenti Norme.

Le aree di rispetto stradale non sono indicate cartograficamente, bensì prescritte dalle presenti norme come semplice limite di edificabilità, nel qual caso è fatta salva la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori per le destinazioni di zona corrispondenti.

#### **Art. 64 - Zone per attrezzature urbane e comprensoriali F 2 – F2a (località Portone Pontenuovo)**

Tali zone sono destinate alla realizzazione ed alla conservazione di attrezzature di uso pubblico e di interesse generale a scala urbana e comprensoriale e sono contrassegnate nelle Tavole di piano con apposito simbolo e secondo le seguenti categorie (distinte in esistenti e di progetto):

- a) attrezzature scolastiche superiori;
- b) attrezzature sanitarie e assistenziali, quali ospedali, case di riposo per anziani, ecc.;
- c) attrezzature amministrative, quali sede comunale, pretura, ecc.;

- d) attrezzature tecnologiche, quali impianti di depurazione, smaltimento dei liquami, impianti di incenerimento, ecc.;
- e) attrezzature annonarie e distributive, quali mercati a carattere locale o territoriale, macelli, magazzini vendita, ecc.;
- f) attrezzature complementari e di servizio al turismo, quali attrezzature per lo sport, lo spettacolo, lo svago, il ristoro, ecc.;
- g) attrezzature sportive private ad uso pubblico (golf club, centro ippico, ecc.);
- h) aree per feste, fiere temporanee, festival, ecc.
- i) attrezzature di interesse comune per pubblici servizi, quali uffici postali, protezione civile, attività antincendio ed altre.

Negli edifici esistenti in dette aree difformi dalla destinazione d'uso prescritta dal piano possono essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

I volumi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature specifiche saranno commisurati alle effettive esigenze come risulteranno documentate dai progetti e dovranno tener conto delle Leggi dello Stato in materia.

In tali zone il piano si attua generalmente per intervento diretto con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente dalla presente Variante alle diverse attrezzature oppure mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa sia pubblica che privata, ove indicato espressamente dal piano. In particolare:

### 1. COMPARTO DI INTERVENTO LUNGO VIALE APUA

Tale area sarà riservata ad attrezzature ricreative e per il tempo libero, a verde attrezzato e sportivo.

Il piano si attua per mezzo di piano urbanistico preventivo, di iniziativa sia pubblica che privata, esteso all'intero comparto. Il piano di comparto dovrà definire le "unità minime di intervento" per le quali è previsto l'intervento diretto e che dovranno corrispondere a strisce unitarie comprese tra Viale Apua e via del Fiumetto, così da garantire per ciascuna di esse un doppio accesso (pedonale e carraio).

Le aree di parcheggio e gli accessi carrai vanno collocati lungo Via del Fiumetto. Su viale Apua sono previsti solo accesso pedonali.

Gli eventuali volumi edilizi saranno ad un solo piano, con una altezza massima di 5,50 ml. con possibilità di spazi a doppio volume per un massimo di 1/3 della SC.

La superficie territoriale sarà articolata nelle diverse sotto-zone funzionali in base ai seguenti rapporti percentuali:

il 50% a verde a prato o alberato;

il 30% ad attrezzature per lo sport, la sosta ed il ristoro;

il 12% a spazi di parcheggio;

solo l'8% della ST potrà essere edificata.

### 2. Vedi ora Variante al P.R.G. in località Portone – Pontenuovo (CENTRO TURISTICO IPPICO LUNGO L'AURELIA).

### 3. CAMPO DI GOLF

Tale area sarà riservata ad attrezzature per il gioco del golf, ivi comprese club-house, foresteria, piscine e campi da tennis.

I criteri e i parametri di intervento per la realizzazione di tali attrezzature sono quelli già definiti da specifica convenzione stabilita tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale.

### 4. AREA EX COLONIA LAVENO stralciato a seguito dell'approvazione della Variante di chiusura n. 2 approvata con Delibera di C.C. n. 37/2007.

### 5. CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO-VIALE UNITA' D'ITALIA

Tale area è riservata alla sede del distaccamento del Comando Provinciale dei V.V.F.F. di Lucca, sede di Pietrasanta, di tipo D1. L'intervento è da attuarsi mediante intervento edilizio diretto.

E' consentita la realizzazione di tutte le strutture necessarie ad accogliere la nuova sede, ivi compresi i locali tecnici, i magazzini, le autorimesse, le strutture per le esercitazioni e le corti di pertinenza.

Nella realizzazione dell'intervento devono essere mantenute le fasce di rispetto lungo i confini dell'area, sia a ridosso della viabilità sia a ridosso dei lotti interni nel rispetto di quanto previsto da norme e codici vigenti. Devono essere utilizzati materiali, tipologie edilizie ed elementi compositivi in relazione alle tradizioni architettoniche del contesto, allo sviluppo della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico. Devono essere utilizzate tipologie costruttive il più possibile rispondenti alle caratteristiche del paesaggio circostante in modo tale da mitigare l'inserimento del nuovo complesso nel contesto ambientale; in particolare è vietato l'utilizzo di coperture piane o con materiali non tradizionali e di paramenti murari in cemento armato faccia-vista o in vetrocemento.

E' consentito un rapporto di copertura pari al 30%, da utilizzare anche in più fasi temporali e un' altezza massima, in gronda, degli edifici pari a 10 m., ad eccezione delle strutture di esercitazione, quali il castello di manovra, che necessitano di altezze superiori.

Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme le Misure di mitigazione contenute nella Valutazione degli Effetti ambientali di cui all'allegato D della Variante Vigili del Fuoco.

Norme e prescrizioni per classe di fattibilità:

Fattibilità geologica: 2g Nessuna limitazione. Approfondimento di indagine richiesto a supporto dell'intervento diretto, la relazione geologica può essere redatta sia a seguito di studi generali che di notizie reperite sull'area oggetto di intervento.

Fattibilità geolitotecnica: 3lt Nessuna limitazione. Indagini di approfondimento, estese all'ambito geologico significativo. La relazione geotecnica dovrà essere corredata da indagini geognostiche di dettaglio, caratterizzare la stratigrafia del terreno di fondazione, definire dettagliatamente i parametri geotecnici, le caratteristiche della falda al fine di un corretto dimensionamento delle opere di fondazione e per una valutazione dei cedimenti.

Fattibilità idraulica: 4i Alcune limitazioni. Indagini di approfondimento, da condursi a mezzo di studi e verifiche idrauliche. Le indagini si devono concretizzare in valutazioni sul rischio effettivo e sulle conseguenti opere e/o accorgimenti progettuali da adottare per la mitigazione del rischio stesso. Gli interventi di mitigazione, valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili dai 30 ai 200 anni a seconda della natura del bene da difendere, devono essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Gli interventi incidenti sulla pericolosità devono essere compatibili con la situazione idraulica al contorno.

Il calcolo dei volumi da compensare va effettuato considerando un battente delle acque di + 50 cm al valore di 0.7 m s.l.m. (ristagni occasionali di classe II come riportato nel PTC e nel PS comunale).

Si individua quale misura di autosicurezza la realizzazione di un rilevato ove realizzare la viabilità raccordabile ai terreni limitrofi oggetto d'intervento e la viabilità esistente correlato ad idonei drenaggi superficiali.

I nuovi volumi occupati rispetto allo stato attuale dovranno essere compensati mediante l'individuazione o di un'area da scarificare o mediante opere strutturali (per esempio vasche) atte a contenere i volumi occupati.

Fattibilità sismica: 4t Alcune limitazioni. si prescrivono accorgimenti costruttivi e o fondazionali che i progettisti dovranno studiare al fine di mitigare gli effetti sismici considerando come accelerazione quella della Ordinanza 3274, deve essere redatto un progetto di massima degli interventi finalizzati alla mitigazione o annullamento del rischio a mezzo di interventi incidenti sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, fondazioni speciali, sistemi di allarme, ecc.).

### **Art. 65 - Parchi territoriali e aree di recupero ambientale F 3**

Tali zone sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi territoriali e aree attrezzate per le attività ricreative con bacino d'utenza a carattere intercomunale.

Sono individuati nelle tavole di piano con apposito simbolo ed appartengono a questa categoria le seguenti sottozone:

#### **PARCHI TERRITORIALI DI PIANURA - F 3.1**

Esse si articolano a loro volta in:

SOTTOZONA "F 3.1 A" (Versiliana, Casina dei Turchi). In tali zone il piano si attua attraverso piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica. Esso dovrà garantire:

- la conservazione di tutte le alberature ad alto fusto esistenti, fatte salve le normali attività culturali;
- l'incremento, ove necessario, delle essenze arboree attraverso opere di rimboschimento e rinnovo;
- la sistemazione di sentieri pedonali, zone di sosta, annessi di servizio;
- la realizzazione di parcheggi alberati per i quali non è consentito l'uso del manto bituminoso;
- il recupero, compatibilmente con la classificazione di valore architettonico e ambientale degli edifici esistenti per posti di ristoro, guardianaggio, depositi attrezzi ecc.;
- la costruzione, in caso di mancanza o di insufficienza dei fabbricati esistenti, di piccole strutture di servizio quali chioschi, costruzioni per il ristoro ed il deposito attrezzi dovrà essere attuata mediante strutture mobili non ancorate al suolo. Per queste strutture è ammessa la realizzazione da parte di privati previa stipula con il Comune di una convenzione decennale rinnovabile in cui i privati si impegnano, anche per i loro eventuali successori ed aventi causa a:

a) rispettare il carattere d'uso pubblico delle attrezzature;

b) mantenere i servizi previsti per la durata della convenzione;

c) costruire le attrezzature, concordate con il Comune, a proprie spese ed in base ad un progetto approvato dal Comune stesso;

d) assumere la gestione del servizio e delle eventuali attrezzature e inoltre assumere l'onere per la manutenzione dell'area di pertinenza.

e) in ogni caso tutti gli interventi dovranno essere attinenti alle tematiche e alle finalità del Piano di gestione forestale.

Il rapporto massimo di copertura per il complesso dei fabbricati esistenti e di progetti è di 0,5%. L'altezza massima

dei nuovi fabbricati è di ml. 3,50.

#### SOTTOZONA "F 3.1 B" (Lago di Porta).

E' ammessa l'utilizzazione dell'area ad attività sportive per una superficie non superiore al 20% dell'intera area. Per tale area il piano preventivo dovrà essere preceduto da ricerche specifiche di carattere ecologico (flora e fauna, evoluzione storica delle operazioni di bonifica, permanenza di ecosistemi umidi anche parziali, ecc.) al fine di predisporre un piano preventivo congruente ed adeguato ai valori ambientali esistenti.

#### PARCHI TERRITORIALI DI COLLINA - F 3.2

Essi comprendono l'area boscata di Palatina (Strettoia), l'oliveto di Capezzano, quella lungo il fondovalle a Valdicastello.

Oltre a quanto prescritto per le zone "F 3.1 A" in queste aree, in attesa dell'entrata in vigore della presente Variante, è consentito il proseguimento delle utilizzazioni in atto. Potranno essere stipulate convenzioni, anche temporanee con la proprietà per l'attuazione dei parchi territoriali di uso pubblico.

#### AREE DI RECUPERO AMBIENTALE - F 3.3 (area di Ceragiola, parte della Cava Viti)

Sono porzioni degradate (aree agricole destrutturate, cave dismesse, ecc.) di complessi sistemi territoriali extraurbani di rilevante valore ambientale.

Il piano prevede per queste aree interventi di riqualificazione ambientale, da attuarsi mediante Piano preventivo di iniziativa pubblica o privata comprendenti:

- la ricostruzione degli usi originari o l'individuazione di nuovi usi compatibili con i caratteri dell'ambiente circostante;
- il rifacimento o il completamento del manto vegetale mediante la messa a dimora di essenze originarie sia arboree che arbustive;
- opere di bonifica e di riassetto geologico e idrogeologico.

In particolare:

a) per la zona di Ceragiola è prevista la costituzione di un parco territoriale di collina a cui si rimanda per le prescrizioni di intervento;

b) per la cava Viti è prevista la formazione di un parco attrezzato per un'esposizione permanente di sculture in marmo.

#### **Art. 65 bis – Area di recupero ambientale ex cava Viti**

#### PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DI COLTIVAZIONE

La situazione finale di progetto dovrà prevedere la realizzazione di gradoni di una larghezza non inferiore a ml 10,00 e con fronti di altezza non superiore a ml 20,00.

L'arretramento massimo del fronte superiore, fatti salvi eventuali interventi (gradoni) di raccordo di altezza non superiore a n° 5, dovrà essere contenuto entro una profondità massima di 50 metri dal limite superiore dell'attuale fronte.

I gradoni dovranno presentare un angolo di scarpa non superiore a 60°, e comunque compatibile con l'assetto strutturale della roccia .

L'escavazione dovrà avvenire esclusivamente mediante utilizzo di macchine operatrici di adeguata dimensione e potenza, evitando assolutamente l'utilizzo di cariche esplosive di qualunque tipo.

In fase progettuale dovranno essere previsti e successivamente realizzati tutti gli accorgimenti necessari ed impedire il dilavamento ed il trasporto a valle del terreno.

L'esecuzione dei lavori dovrà procedere organicamente, in maniera scalare, risagomando ed iniziando la sistemazione a verde di ogni scarpata prima di passare a quella successiva sottostante, in modo da non avere discontinuità temporale fra il riassetto morfologico e le successive fasi temporali del ripristino.

La volumetria massima di scavo consentita per il rimodellamento morfologico del fronte, da valutare più dettagliatamente nell'ambito del progetto di ripristino dovrà essere contenuta in un massimo di 1.000.000 di mc di materiale, al lordo di quello necessario per la creazione di eventuali volumi di riporto.

La quantità di materiale da commercializzare non dovrà superare il 30% di quanto escavato.

#### PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DI RIPRISTINO E TEMPI MASSIMI

Gli interventi di rimodellamento dovranno iniziare partendo dalla sommità del fronte e procederanno dall'alto verso il basso, predisponendo gradonature opportunamente sagomate ed intervallate da tratti in piano, le quali, oltre ad attenuare l'asperità morfologica, dovranno consentire il successivo recupero ambientale del fronte di cava.

I lavori di costruzione del nuovo assetto morfologico dovranno essere completati prevedendo la possibilità di inserimento sulla scarpata stessa, di opportune nicchie idonee ad ospitare la vegetazione arborea ed arbustiva.



Gli obiettivi da perseguire nel progetto di recupero saranno rappresentati essenzialmente dalla ricostruzione floristica e vegetazionale del fronte rimodellato, ripristinando un assetto vegetazionale analogo a quello attualmente presente nelle zone limitrofe e capace di riformare, a maturità, un insieme composto da diversi strati spaziali, occupati da piante erbacee, annuali e perenni, nonché da alberi di alto fusto.

Le specie da usare per il recupero a verde saranno quelle tipiche della macchia mediterranea, alle quali potranno essere aggiunte anche altre specie non propriamente mediterranee, ma capaci di un buon inserimento paesaggistico e di sicuro adattamento alle condizioni pedoclimatiche.

Dovrà essere allegato al progetto, redatto dal richiedente, un piano finanziario a costi di mercato con riportati i costi di recupero e i ricavi ipotizzabili per il materiale da commercializzare, in cui l'utile d'impresa non sia superiore al 20% dei costi di recupero.

Il rilascio dell'autorizzazione all'escavazione finalizzata al recupero, è subordinato alla stipula di una convenzione, secondo lo schema tipo approvato dalla Regione ( allegato 1 istruzioni tecniche PRAE, pubblicato sul B.U.R.T. n° 75 del 06/12/95).

La durata massima dell'intervento di recupero/ripristino non deve superare la durata di anni tre.

## DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI FINALI DELL'AREA E DEI RELATIVI INTERVENTI CONSENTITI

E' prevista la formazione di un parco attrezzato per un' esposizione permanente di sculture in marmo.

Interventi consentiti:

posa in opera di ringhiere, poste ai margini dei percorsi delle scarpate realizzate in legno o ferro tinteggiato a semplice disegno;

formazione di percorsi pedonali attraverso l'utilizzo di materiali lapidei;

posa in opera di basamenti di dimensioni variabili in relazione alle sculture da sostenere;

posa in opera sui gradoni, di corpi illuminanti posti ad altezza non superiore a ml 1.50;

posa in opera di elementi di arredo urbano ( panchine, cestini per rifiuti, ecc.);

vani tecnologici da realizzarsi possibilmente interrati;

materiali da usare ed impiegare: materiali lapidei, tegole di cotto, infissi in legno.

## **CAP. 6 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO - ZONE OMOGENEE "G" (F del D.M. 2/4/1968 n. 1444)**

### **Art. 66 - Definizione e classificazione delle zone "G"**

Sono quelle parti di territorio destinate ad attrezzature pubbliche o private a servizio della residenza e degli insediamenti produttivi-direzionali e commerciali, sono individuate nelle tavole di piano e si articolano nelle seguenti zone:

ZONE G1 - per attrezzature scolastiche

ZONE G2/ G2A - per attrezzature di interesse comune

ZONE G3 - per attrezzature private di interesse collettivo

ZONE G4/ G4a - verde pubblico attrezzato di quartiere

ZONE G5 - parco pubblico

ZONE G6/ G6a - per attrezzature sportive pubbliche e private ad uso pubblico

ZONE G7 - piazze.

ZONE G5 bis - parco urbano

### **Art. 67 - Attrezzature scolastiche G1**

Sono destinate alla realizzazione delle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo e corrispondono allo standard minimo di 4,5 mq/ab previsto dal D.M. n. 1444/1968.

Esse sono: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.

Nelle tavole di piano ad ogni localizzazione è assegnato un numero, cui corrisponde nell'allegato delle presenti Norme la descrizione (tipo di scuola, n° sezioni) e il dimensionamento di ogni singola attrezzatura.

Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto così articolato:

-per edifici esistenti la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento;

-nuove costruzioni nelle aree di previsione.

Gli interventi sono regolati dalle leggi e dai regolamenti specifici in materia dello Stato (D.M. 18/12/1975) e dalle leggi regionali (L.R. 2/1/1974 n. 1) e dovranno tener conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera. Negli edifici eventualmente esistenti in dette aree in contrasto con le destinazioni della variante, prima dell'attuazione della variante, possono essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

H max = 12 ml - RC max = 0,30.

#### **Art. 68 - Attrezzature di interesse comune G2**

Sono destinate alla realizzazione di attrezzature in cui si svolgono attività politico-sociali, culturali, religiose, ricreative, sanitarie, di servizio alle attività industriali o comunque di interesse generale per la collettività; corrispondono allo standard minimo 2 mq/ab previsto dal D.M. 1444/1968 e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.

Nelle tavole di piano ad ogni localizzazione è assegnato un numero cui corrisponde nell'allegato alle presenti Norme la descrizione, il tipo di destinazione e il dimensionamento di ogni singola attrezzatura.

Le attrezzature previste, per le quali non sia stata individuata una destinazione pubblica specifica, possono essere realizzate da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione pubblica, purché abbiano le stesse finalità sopradescritte con le medesime norme previste per le attrezzature pubbliche.

Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tener conto, oltre che delle leggi statali e regionali dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.

Per gli edifici esistenti in dette zone, prima dell'attuazione della variante possono essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite dal piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

H max = 10 ml - RC max = 0,30.

Per particolari esigenze, quali costruzioni di edifici con funzioni alle quali la normativa non riesca a dare risposte esaurienti, sarà la Commissione Urbanistica comunale che caso per caso valuterà la possibilità della deroga all'impianto generale dei dispositivi delle N.T.A.

In questo caso la concessione edilizia sarà rilasciata previo parere del Consiglio comunale. (in ottemperanza dell'osservazione accolta n° 504)

In particolare, nelle attrezzature per il tempo libero e in quelle per la circolazione (scambiatori) previste a servizio delle zone a verde attrezzato e a parco pubblico della Marina, le funzioni ammissibili sono di tipo commerciale di servizio (giornalaio, bar/tabacchi, ecc.), di ristoro, di servizio a piccoli impianti sportivi quali pattinaggio, bocce, ecc.. Le costruzioni relative, che potranno essere anche di tipo a "chalet" in legno saranno limitate al solo piano terreno e saranno in genere dotate di porticati, patii, secondo le indicazioni delle Tavole di Piano.

#### **Art. 68 bis - Attrezzature di interesse comune G2a**

Sono le aree previste in località Portone-Pontenuovo destinate alla realizzazione di attrezzature in cui si svolgono attività politico-sociali, culturali, religiose, ricreative, sanitarie, di servizio alle attività industriali o comunque di interesse generale per la collettività; in particolare tali aree sono destinate anche ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico (centro servizi e centro direzionale).

Le attrezzature previste, per le quali non sia stata individuata una destinazione pubblica specifica, possono essere realizzate da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione pubblica, purché abbiano le stesse finalità sopradescritte con le medesime norme previste per le attrezzature pubbliche.

Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tener conto, oltre che delle leggi statali e regionali dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera. Tali interventi dovranno essere preceduti da un Piano di Dettaglio. Tale piano potrà essere proposto e attuato anche da soggetti privati, purché riuniti in consorzio o in forme giuridiche equipollenti.

Le nuove costruzioni dovranno risultare omogenee e compatibili anche sul piano compositivo con la classificazione di valore dei fabbricati esistenti.

Nelle zone G2a, in località Portone - Pontenuovo, sono previste destinazioni d'uso a servizio delle attività industriali - artigianali o comunque di interesse generale che, in quest'ottica, potranno essere eventualmente integrate o modificate, su parere della Commissione Urbanistica Comunale, in sede di Piano di Dettaglio.

In particolare sono ammessi mense, uffici pubblici e privati, strutture ricettive alberghiere, attività di commercio al dettaglio e pubblici esercizi nonché spazi espositivi, gipsoteche e aule seminari.

Per gli edifici esistenti in dette zone, prima dell'attuazione della variante possono essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite dal piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

H max = 13.50 e quattro piani fuori terra - RC max = 0,30.

Per particolari esigenze, quali costruzioni di edifici con funzioni alle quali la normativa non riesca a dare risposte esaurienti, sarà la Commissione Urbanistica comunale che caso per caso valuterà la possibilità della deroga all'impianto generale dei dispositivi delle N.T.A.

In questo caso la concessione edilizia sarà rilasciata previo parere del Consiglio comunale. (in ottemperanza dell'osservazione accolta n° 504)

#### **Art. 69 - Attrezzature private di interesse collettivo G3**

Sono attrezzature esistenti di proprietà privata con destinazione di uso di carattere culturale, scolastico, religioso, analoghe a quelle pubbliche e sono individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo.

Ogni intervento dovrà essere attuato secondo le procedure definite per il patrimonio edilizio esistente.

La destinazione d'uso diversa da quella originaria è consentita solo all'interno dell'elenco delle destinazioni elencate nel precedente comma e solo qualora sia comprovata, mediante adeguata documentazione, la necessità del cambio di destinazione.

#### **Art. 70 - Verde pubblico attrezzato di quartiere G4**

Sono quelle aree destinate a spazio di incontro e riposo per gli abitanti, al gioco dei ragazzi e ad altre attività spontanee e del tempo libero (comprese piccole attrezzature sportive non organizzate) e sono individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo.

Nella tavola di piano ad ogni localizzazione è assegnato un numero cui corrisponde nell'allegato alle presenti norme il dimensionamento dell'area.

All'interno dell'area non è ammesso l'edificazione di nuovi edifici e nella progettazione si dovrà tener conto delle essenze arboree caratteristiche della zona, del tipo di pavimentazione, dell'inserimento di elementi di arredo e di attrezzature leggere, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite dal piano.

Tali zone sono attuate mediante intervento diretto.

Il progetto di sistemazione dovrà riguardare l'intera area individuata nelle Tavole di piano.

#### **Art. 70 bis - Verde pubblico attrezzato di quartiere G4a**

Sono le aree in località Portone - Pontenuovo destinate a spazio di incontro e riposo per gli abitanti, al gioco dei ragazzi e ad altre attività spontanee e del tempo libero (comprese piccole attrezzature sportive non organizzate).

All'interno dell'area non è ammesso l'edificazione di nuovi edifici e nella progettazione si dovrà tener conto delle essenze arboree caratteristiche della zona, del tipo di pavimentazione, dell'inserimento di elementi di arredo e di attrezzature leggere, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite dal piano.

Tali zone sono attuate mediante intervento diretto.

Il progetto di sistemazione dovrà riguardare l'intera area individuata nelle Tavole di piano. In particolare, per il verde pubblico posto lungo la nuova viabilità generale prevista dalla Variante al P.R.G., in località Portone – Pontenuovo, la progettazione dovrà contenere gli elementi necessari per l'eventuale adattamento della relativa superficie a “vasca di laminazione”

#### **Art. 71 - Parco Pubblico G5**

Sono aree di grandi dimensioni e caratterizzate prevalentemente dalla presenza di alberature di pregio, da destinare a parco pubblico.

Sono individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo.

In queste aree è prescritta la conservazione delle alberature esistenti o la creazione di nuove con essenze arboree tipiche della zona, la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta con attrezzature leggere (chioschi, gazebi, annessi di servizio, ecc.).

Per tali aree la variante si attua per intervento diretto mediante un progetto di sistemazione riguardante l'intera area.

#### **Art. 72 - Attrezzature sportive G6**

Sono aree destinate alla realizzazione di attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, quali campi sportivi, piscine, palestre, tennis, ecc., e sono individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo.

Nelle aree destinate ad attività sportive i progetti di sistemazione devono riguardare l'intera zona individuata nelle tavole di piano. Il progetto d'utilizzazione per attività sportive dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore a 1/4 dell'area totale per verde con alberi d'alto fusto e parcheggi; gli edifici sportivi e/o di servizio potranno coprire al massimo il 10% della zona sportiva.

Gli impianti sportivi sono realizzati dalla pubblica amministrazione e da Enti o privati previa stipulazione con il Comune di una convenzione in cui l'Ente od i privati assumano, anche per i loro eventuali successori ed aventi causa l'impegno di rispettare una delle due seguenti forme di rapporto previste:

a) il passaggio delle aree e degli impianti all'Amministrazione Comunale alla scadenza della convenzione, che è determinata dal Comune caso per caso in relazione al tipo degli impianti e del programma economico (ammortamento finanziario) presentato dal richiedente. Gli impianti, per fini sociali, potranno essere utilizzati dalla

popolazione in fasce orarie da convenire e con rapporti economici da stabilire in base ai soli costi di funzionamento e gestione degli impianti stessi;

b) gli impianti, per fini sociali, potranno essere utilizzati nel tempo gratuitamente dalla popolazione in fasce orarie da definire nella convenzione.

Il richiedente costruisce gli impianti sportivi a proprie spese, in base ad un progetto approvato dall'Amministrazione Comunale su concessione onerosa, assume la gestione del servizio e ne permette l'uso pubblico in una delle due forme soprariportate.

Le precedenti disposizioni si applicano, in quanto compatibili anche agli interventi di ristrutturazione completa e/o ampliamenti funzionali di nuovi impianti realizzati in zone già utilizzate per attività sportive.

Gli impianti sportivi esistenti alla data di entrata in vigore della presente norma possono essere oggetto di opere di manutenzione, ristrutturazione parziale ed ampliamento, nei limiti parametrici sopra specificati, su progetto concesso dall'Amministrazione Comunale.

#### AREA TENNIS VIALE APUA

Per le aree con le fattibilità riportate in cartografia si applicano le seguenti norme:

2g Nessuna limitazione. Approfondimento di indagine richiesto soltanto a supporto dell'intervento diretto, la relazione geologica può essere redatta sia a seguito di studi generali che di notizie reperite sull'area oggetto di intervento.

3ltt nessuna limitazione. Indagini di approfondimento, estese all'ambito geologico significativo. La relazione tecnica dovrà essere corredata da indagini geognostiche di dettaglio, caratterizzare la stratigrafia del terreno di fondazione, definire dettagliatamente i parametri geotecnici, le caratteristiche della falda al fine di un corretto dimensionamento delle opere di fondazione e per una valutazione dei cedimenti.

3i Nessuna limitazione. Indagini di approfondimento, da condursi a mezzo di studi e verifiche idrauliche. Le indagini si devono concretizzare in valutazioni sul rischio effettivo e sulle conseguenti opere e/o accorgimenti progettuali da adottare per la mitigazione del rischio stesso. Gli interventi di mitigazione, valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili dai 30 ai 200 anni a seconda della natura del bene da difendere, devono essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Gli interventi incidenti sulla pericolosità devono essere compatibili con la situazione idraulica al contorno.

4i Alcune limitazioni. Indagini di approfondimento, da condursi a mezzo di studi e verifiche idrauliche. Le indagini si devono concretizzare in valutazioni sul rischio effettivo e sulle conseguenti opere e/o accorgimenti progettuali da adottare per la mitigazione del rischio stesso. Gli interventi di mitigazione, valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili da 30 ai 200 anni a seconda della natura del bene da difendere, devono essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Gli interventi incidenti sulla pericolosità devono essere compatibili con la situazione idraulica al contorno.

3t Nessuna limitazione. Il progetto di intervento diretto deve essere corredata da una relazione che valuti il rischio sismico effettivo da effettuarsi con le metodologie ritenute opportune dal progettista, nel caso tali studi evidenzino rischio sismico deve essere redatto un progetto di massima degli interventi finalizzati alla mitigazione o annullamento del rischio a mezzo di interventi incidenti sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, fondazioni speciali, sistemi di allarme, ecc.).

4t alcuna limitazioni. Il progetto di intervento diretto deve essere corredata da una relazione che valuti il rischio sismico effettivo da effettuarsi con le metodologie ritenute opportune dal progettista, nel caso tali studi evidenzino rischio sismico deve essere redatto un progetto di massima degli interventi finalizzati alla mitigazione o annullamento del rischio a mezzo di interventi incidenti sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, fondazioni speciali, sistemi di allarme, ecc.).

Considerato che nell'area non si hanno zone di ristagno delle acque in quanto poste a quote altimetriche elevate e con terreni a permeabilità molto buona, si prescrivono le seguenti misure di autosicurezza:

- rialzo del piano di calpestio del piano terra ad almeno 50 cm. dal piano di campagna, nel caso vengano realizzati vani interrati questi non dovranno avere accessi inferiori di 50 cm. dal piano campagna ed inoltre dovrà essere realizzato completamente a tenuta stagna. Si consiglia di non allacciare le fognature bianche e nere direttamente ai vani interrati a meno di soluzioni tecniche che impediscano la comunicazione tra le fognature esterne e i servizi interni.

- Per quanto concerne i parcheggi, questi si consiglia di realizzarli rialzati di almeno 30 cm. Rispetto al piano campagna. Per quanto concerne i rischi e danni a terzi, il progetto dovrà essere pensato in modo tale che le acque ruscellanti nell'area seguano il percorso attuale in caso di esondazione, come già detto le nuove previsioni di piano non costituiscono un aggravio in termini di volumi in quanto l'area per le caratteristiche geomorfologiche non è di ristagno ma solo di transito.

#### **Art. 72 bis - Attrezzature sportive G6a**

Sono aree destinate alla realizzazione di attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, quali campi sportivi, piscine, palestre, tennis, ecc., e sono individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo.

Nelle aree destinate ad attività sportive i progetti di sistemazione devono riguardare l'intera zona individuata nelle tavole di piano. Il progetto d'utilizzazione per attività sportive dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore a 1/4 dell'area totale per verde con alberi d'alto fusto e parcheggi; gli edifici sportivi e/o di servizio potranno coprire al massimo il 10% della zona sportiva. Sono fatte salve le eventuali procedure in atto dell'A.C.

Gli impianti sportivi sono realizzati dalla pubblica amministrazione e da Enti o privati previa stipulazione con il Comune di una convenzione in cui l'Ente od i privati assumano, anche per i loro eventuali successori ed aventi causa l'impegno di rispettare una delle due seguenti forme di rapporto previste:

- a) il passaggio delle aree e degli impianti all'Amministrazione Comunale alla scadenza della convenzione, che è determinata dal Comune caso per caso in relazione al tipo degli impianti e del programma economico (ammortamento finanziario) presentato dal richiedente. Gli impianti, per fini sociali, potranno essere utilizzati dalla popolazione in fasce orarie da convenire e con rapporti economici da stabilire in base ai soli costi di funzionamento e gestione degli impianti stessi;
- b) gli impianti, per fini sociali, potranno essere utilizzati nel tempo gratuitamente dalla popolazione in fasce orarie da definire nella convenzione.

Il richiedente costruisce gli impianti sportivi a proprie spese, in base ad un progetto approvato dall'Amministrazione Comunale su concessione onerosa, assume la gestione del servizio e ne permette l'uso pubblico in una delle due forme soprariportate.

Le precedenti disposizioni si applicano, in quanto compatibili anche agli interventi di ristrutturazione completa e/o ampliamenti funzionali di nuovi impianti realizzati in zone già utilizzate per attività sportive.

Gli impianti sportivi esistenti alla data di entrata in vigore della presente norma possono essere oggetto di opere di manutenzione, ristrutturazione parziale ed ampliamento, nei limiti parametrici sopra specificati, su progetto concesso dall'Amministrazione Comunale.

### **Art. 73 - Piazze G7**

Sono spazi destinati a funzioni di decoro urbano, a luogo di incontro o di servizio (con punti di vendita, piccoli mercati all'aperto ecc.).

Nel calcolo dello standard minimo rientrano nella categoria G2.

La redazione del progetto esecutivo è subordinata all'approvazione da parte della C.E. di un progetto di massima che analizzi il contesto urbano con particolare riferimento ai fronti perimetrali e alle principali visuali che ne definisca il disegno generale, il tipo di pavimentazione, le essenze arboree e l'arredo.

Se queste aree fanno parte dei comparti urbanistici di nuova edificazione il progetto, che deve tener conto delle norme precedenti, deve essere prodotto unitariamente al progetto dei manufatti edilizi e delle opere di urbanizzazione facente parte del comparto stesso.

### **Art. 73 bis - parco urbano G5 bis**

#### **CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Trattasi di aree circostanti il Centro Storico, funzionalmente e morfologicamente destrutturate, con presenza di: insediamenti produttivi incompatibili con l'ambiente circostante, civili abitazioni uffici, edifici commerciali.

#### **DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

Sono consentite destinazioni d'uso a civile abitazione e direzionali e piccole attività commerciali di servizio a supporto, inserite in verde pubblico o privato, che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico.

#### **MODALITA' D'INTERVENTO**

Per gli edifici conformi alle caratteristiche di zona sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (di tipo D3), nei limiti dell'involucro edilizio esistente senza possibilità di ampliamento.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante specifici piani attuativi coordinati.

La destinazione d'uso residenziale non dovrà superare il 35% della SUN totale.

ARTICOLO INTRODOTTO A SEGUITO DELLA PRESCRIZIONE REGIONALE

## **CAP. 7 - ZONE A VINCOLO SPECIALE**

### **Art. 74 - Fasce di rispetto stradale**

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

Le fasce di rispetto stradale, aventi destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Per dette fasce si applicano i disposti del Piano Urbano della Mobilità adottato con Delibera del C.C. n° 101

del 6/11/1995, nonché le disposizioni derivanti dalla delimitazione dei centri abitati di cui alla delibera di G.M. n° 1093/96.

#### **Art. 75 - Aree di rispetto ferroviario**

Sono aree attualmente occupate dalla linea ferroviaria, dalla stazione ferroviaria e dai relativi impianti e costruzioni di servizio e le aree di rispetto attinenti.

Nella fascia di rispetto ferroviario, pari a 30 mt. dal binario più esterno, è vietata qualsiasi costruzione, se non quella di servizio alle linee ferroviarie di esclusiva pertinenza alle FF.SS..

#### **Art. 76 - Aree a verde alberato di rispetto**

Nelle tavole di piano sono individuate e perimetrate le aree a verde alberato di rispetto sia esistenti che di progetto. In queste ultime è fatto obbligo della piantumazione con essenze arboree tipiche della zona.

Nei casi in cui il verde è esistente è fatto obbligo della sua manutenzione e devono essere garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione.

In queste aree non è ammessa alcuna nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti è prevista solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Fermo restando le disposizioni di cui al R.D. n. 368/1904, le superfici contigue ai fossi, esistenti o di progetto, destinate a verde alberato di rispetto ambientale, dovranno consentire il transito di veicoli per la loro pulizia e manutenzione, nonché il transito pedonale, come indicato nell'allegato abaco del verde alberato. Tali percorsi sono individuati con apposito simbolo nelle tavole della Variante al P.R.G. in località Portone – Pontenuovo.

Le nuove alberature, segnalate indicativamente negli elaborati grafici della citata Variante, dovranno essere collocate in opera nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile e dal Nuovo Codice della Strada e, in presenza di fossi di bonifica, nel rispetto delle disposizioni di cui al R.D. n. 368/1904.

Non costituiscono Variante al P.R.G. le eventuali modifiche dimensionali dei fossi, individuati nelle tavole della Variante, derivanti dalla definizione esecutiva dei relativi interventi di sistemazione idraulica.

#### **Art. 77 - Aree di rispetto cimiteriale**

In tali aree in base al Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modifiche non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti.

Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

( **nota ufficio**: per gli edifici ricadenti in zona agricola all'interno di area di rispetto cimiteriale si applica l'art. 56 di cui al Cap. 4 – TITOLO V delle presenti norme ).

#### **Art. 78 - Aree di rispetto di elettrodotti e metanodotti e delle attrezzature tecnologiche**

In queste aree non è consentita alcuna forma di edificazione salvo che per le costruzioni di servizio all'agricoltura, esclusa la residenza, per una cubatura non superiore a 0,02 mc/mq. Nelle aree interessate al passaggio di elettrodotti ogni costruzione deve essere distanziata in conformità alle vigenti leggi e regolamenti.

Nelle zone interessate al passaggio del metanodotto ogni costruzione deve essere distanziata in conformità alle vigenti leggi e regolamenti.

Per la realizzazione di linee elettriche sul territorio comunale, l'Amministrazione rilascerà il solo parere preventivo di Nulla Osta sul tracciato, attenendosi ai disposti dell'art. 120 del T.U. 1775/1933 e del D.P.R. n.616 del 24/7/1977.

#### **Art. 78/bis – Impianti di ricetrasmisione**

Gli impianti di ricetrasmisione di telefonia cellulare sono consentiti esclusivamente all'interno delle aree censite con delibera di Giunta Comunale n° 330 del 26/10/2001 "Piano di individuazione di aree idonee ad accogliere impianti di trasmissione per comunicazioni cellulari", e a prescindere dalla destinazione di P.R.G.C..

Per ogni impianto sono consentiti massimo n° 3 utenze.

La procedura per il rilascio delle autorizzazioni è disciplinata con "Regolamento recante disposizioni connesse con l'installazione di impianti di radiocomunicazione" approvato con delibera di C.C. n° 68 del 03/09/2001.

Gli impianti di cui sopra dovranno essere installati limitando l'impatto ambientale paesaggistico, sottoponendo il rilascio dell'autorizzazione al preventivo parere della Commissione Arredo Urbano.

#### **Art. 79 - Corsi d'acqua e relative aree di rispetto**

In queste aree, costituite dai corsi d'acqua e dalle aree laterali demaniali o private, ed individuate con carattere prescrittivo nelle Tavole di piano, non è consentito alcuna forma di edificazione.

Sono fatti salvi i disposti della D.R. n° 230/94 e di ogni altra disposizione vigente in materia.

**Art. 80 - Aree a rischio idraulico e di rispetto e salvaguardia delle risorse idriche.**

MODIFICATO IN SEGUITO AGLI STRALCI REGIONALI E ALLE CONTRODEDUZIONI COMUNALI BASATE SUGLI STUDI IDRO-GEOLOGICI ALLEGATI - AGGIORNATO con successiva integrazione e modifica (deliberazione Consiglio Comunale n. 131 del 29/12/1997)

1.-PREMESSA

2.-CARTA DELLA PERICOLOSITA'

2.1 - Carta della Pericolosità geologica

2.2 - Carta della Pericolosità idraulica

3.-CARTA DELLA FATTIBILITÀ E NORMATIVA DI ATTUAZIONE

3.1 - Considerazioni di carattere generale

3.2 - Classi di fattibilità

3.3 - Aree con limitazione d'uso del suolo

FIGURE

Figg. 1A - 1D - CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA (Scala 1:5.000)

Figg. 2A - 2D - CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA (Scala 1:5.000)

Figg. 2'A - 2'D - CARTA DEI CORSI D'ACQUA ANALIZZATI CON STUDIO IDROLOGICO-IDRAULICO (Scala 1:5.000)

Figg. 3A - 3D - CARTA DELLA FATTIBILITA' (Scala 1:5.000)

ALLEGATI

All. 1 - RELAZIONE IDROLOGICO-IDRAULICA DEL PROF. ING. C. VITI

**1. -PREMESSA**

La presente relazione tecnica illustra le tre carte tematiche (Carta della Pericolosità Geologica, Carta della Pericolosità Idraulica e Carta della Fattibilità) previste dalle normative vigenti a supporto della Variante generale al P.R.G.C. del Comune di Pietrasanta, sintesi di tutti i dati geologici, geomorfologici, geotecnici ed idrogeologici raccolti durante le diverse fasi di indagine svolte prima dal Prof. Renzo Zia e successivamente dagli scriventi.

Le indagini sono state eseguite in ottemperanza alla:

- Deliberazione n. 94/85 del Consiglio Regionale della Toscana ("Direttiva sulle indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica");
- Deliberazione Regionale n. 230 del 21 giugno 1994 ("Provvedimenti sul rischio idraulico ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. 74/84 "Adozione di prescrizioni e vincoli. Approvazione di direttive");

recepiscono le direttive del:

- D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988 ("Attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183");
- Decreto Legge n. 576 del 12 novembre 1996, art. 4, comma 2 convertito dalla Legge n. 677 del 31 dicembre 1996 ("Interventi urgenti a favore delle zone colpite dagli eventi calamitosi nei mesi di giugno e ottobre 1996");
- Ordinanza del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 215 del 4 giugno 1997;

e dettano norme di salvaguardia della falda per quanto riguarda:

- 1) le zone di ricarica concentrata degli acquiferi della pianura
- 2) le aree con presenza nel sottosuolo di acqua salmastra con conducibilità maggiore di 1.000 micro-siemens.

Lo studio interessa tutto il territorio comunale di Pietrasanta ad eccezione del suo centro storico, per la parte già normata, e degli arenili, suddiviso graficamente in quattro tavole alla scala 1:5.000, ritenuta la più idonea per la rappresentazione dei tematismi indicati e per la omnicomprensività degli interventi urbanistici previsti.

Allegato alla presente relazione è riportato anche uno studio idrologico idraulico qualitativo a firma dell'Ing. C. Viti, che illustra lo stato di fatto e gli interventi previsti sui corsi d'acqua che interessano il territorio di Pietrasanta; è stata

altresì predisposta una cartografia tematica (Figg. 2'A - 2'D) che illustra i corsi d'acqua inseriti nell'All. 1 della Del. C.R. n. 230/94 analizzati con specifici studi idrologico-idraulici e le aree che saranno recuperate ai fini urbanistici una volta realizzati gli interventi per la loro messa in sicurezza.

Si rileva che il Comune di Pietrasanta non rientra nelle aree classificate sismiche dalla Legge 2 febbraio 1974, n. 64 ("Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche").

Hanno collaborato alla redazione del presente studio l'Arch. Alessandra Sargenti, il Dott. Geol. Daniele Nannini, il Dott. Geol. Alessandro Paoli ed il Dott. Ing. Paolo Barsotti.

## **2. - CARTA DELLA PERICOLOSITA'**

### **2.1 - Carta della Pericolosità geologica**

Questa carta tematica è frutto dell'elaborazione della Carta della Pericolosità del territorio comunale di Pietrasanta già redatta dal dott. geol. Renzo Zia in data dicembre 1986 (zona di Pietrasanta) ed in data luglio 1988 (zona di Strettoia), filtrata da quelle che erano le penalizzazioni di tipo idraulico (possibilità di fenomeni di esondazioni) inserite e riportate in questo caso nella carta della Pericolosità idraulica.

In questi elaborati viene fornita una zonizzazione del territorio, dove sono rappresentate, in un quadro unitario, tutte le maggiori problematiche relative alle differenti pericolosità geologiche che lo caratterizzano.

Si ricorda che per "pericolosità geologica" si intende l'identificazione qualitativa di aree omogenee, in cui si possono sviluppare o riattivarsi, in termini di possibilità, fenomeni di instabilità.

Quanto sopra vale per le aree collinari e montuose in cui la pericolosità di un sito consiste prevalentemente nella possibilità che vi si verificano dissesti di tipo gravitativo ed erosivo anche se non va comunque tralasciato l'aspetto prettamente geotecnico (possibilità di cedimenti o rotture del terreno sotto carico) soprattutto in corrispondenza di vaste e consistenti aree di affioramento di terreni detritici e/o di alterazione.

Nelle aree di fondovalle, la pericolosità viene invece ad essere determinata dalla presenza di livelli scarsamente portanti e compressibili nei depositi quaternari che possono provocare fenomeni di rottura e consolidazione per interventi antropici inadeguati.

Sulla base della Deliberazione n. 94 del 12/2/1985 del Consiglio Regionale della Toscana ("Direttiva sulle indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica"), emanata in applicazione della L.R. 17/4/84 n. 21, il territorio comunale di Pietrasanta è stato suddiviso in 4 classi di pericolosità:

#### **CLASSE 1 - Pericolosità irrilevante**

In questa classe ricadono le aree in cui sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologico-tecniche e morfologiche.

Sono stati inseriti in questa classe gli affioramenti calcarei o calcareo-dolomitici, con eccezione dei marmi nelle zone oggetto di escavazione.

#### **CLASSE 2 - Pericolosità bassa**

Corrisponde a situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che comunque potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia.

In tale classe sono state inserite tutte le aree pianeggianti del territorio comunale nelle quali affiorano alluvioni ghiaiose e ciottolose e sabbie dunari, ma dove sono anche presenti limi sabbiosi, talora torbosi, suscettibili di cedimenti sotto carichi concentrati od anche a seguito di forti emungimenti e conseguenti depressioni della falda idrica freatica.

Pericolosità bassa è stata anche attribuita ai terreni scistosi in condizioni particolarmente favorevoli.

#### **CLASSE 3 - Pericolosità media**

Non sono presenti fenomeni attivi, tuttavia le condizioni geologico-tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trova al limite dell'equilibrio.

In queste zone ogni intervento edilizio è fortemente limitato e le indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello dell'area nel suo complesso, sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno.

Sono state inserite in questa classe di pericolosità le zone soggette ad escavazione di marmi, le aree coperte da ravaneti e quelle dove sono stati cartografati gli affioramenti scistosi.

Rientrano in quest'ambito anche le zone di pianura dove già in superficie si riscontra la presenza di limi sabbiosi e torbosi.

#### **CLASSE 4 - Pericolosità elevata**

In questa classe ricadono aree interessate da fenomeni di dissesto attivi.



In quest'ultima classe sono state pertanto incluse soltanto le aree in frana (attive e/o quiescenti) e quelle immediatamente circostanti suscettibili di essere coinvolte nei futuri sviluppi del movimento franoso.

Nel territorio comunale di Pietrasanta, la classe 4 di pericolosità è maggiormente rappresentata nelle aree di affioramento delle formazioni rocciose prevalentemente scistose e nelle zone situate lungo i maggiori allineamenti tettonici.

Negli elaborati cartografici dove sono state distinte le quattro classi di pericolosità sopra descritte sono stati inoltre riportati con soprassegno le zone da considerarsi a "limitato uso del territorio" ai fini della salvaguardia delle risorse idriche.

Tali zone sono state delimitate sia ottemperando alle direttive del D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988 ("Attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183") artt. 4,5,6 e 7, che attraverso l'analisi dell'andamento delle curve isoconduttive nel tempo, che ha evidenziato un progressivo sviluppo dell'ingressione dei cunei salini all'interno della pianura costiera di Pietrasanta.

## **2.2 - Carta della Pericolosità idraulica**

In ottemperanza alla Deliberazione Regionale n. 230 del 21 giugno 1994 ("Provvedimenti sul rischio idraulico ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. 74/84 "Adozione di prescrizione e vincoli. Approvazione di direttive"), sono stati raccolti ed elaborati dati per la definizione del rischio idraulico del territorio di Pietrasanta.

La sintesi degli elementi e delle verifiche eseguite ha permesso la stesura della Carta della Pericolosità idraulica dove viene evidenziata la zonizzazione del territorio secondo le seguenti classi di pericolosità crescente:

### **CLASSE I : Pericolosità irrilevante**

In questa classe ricadono le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- b) sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

In tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

### **CLASSE II : Pericolosità bassa**

In questa classe ricadono le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a ml 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

### **CLASSE III : Pericolosità media**

Si tratta di aree per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Rientrano in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorre una sola delle condizioni di cui sopra.

Nel caso specifico di Pietrasanta sono state inserite in tale classe di pericolosità anche tutte le zone di pianura che pur trovandosi in situazioni di basso morfologico e con notizie storiche di inondazione risultano pur sempre protette da opere idrauliche.

### **CLASSE IV : Pericolosità elevata**

In questa classe ricadono le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le condizioni di cui alla precedente classe 3.

E' stata pertanto inserita in questa classe 4 di pericolosità un'unica area presente in corrispondenza dell'abitato di Vaiana, dove il Fiume Versilia non risulta protetto da opere idrauliche (argini), soggetta in passato dalla piena del 1952 e del 1964 come testimoniano gli studi e le perimetrazioni del Prof. S. Cavazza.

Rientrano poi in questa classe anche gli ambiti "B", di seguito definiti, per assoggettare a "controllo obbligatorio" da parte dell'Ufficio del Genio Civile competente gli interventi previsti per tali zone (v. comma 3 delle "Istruzioni tecniche per il deposito presso l'Ufficio del Genio Civile delle indagini geologico-tecniche e per i relativi controlli in attuazione delle disposizioni di cui all'Art. 32 della L.R. n. 5/95" di cui alla Deliberazione n. 304 dell'11 marzo 1996).

Sempre in ottemperanza a quanto previsto dalla Deliberazione C.R. n. 230/94, relativamente ai corsi d'acqua di cui all'Allegato 1 della stessa, sono stati evidenziati, anche se accorpati:

1) l'ambito denominato "A1", definito "di assoluta protezione del corso d'acqua", corrispondente alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda; limite questo solo indicato ma non riportato per motivi di scala nella cartografia tematica prodotta;

2) l'ambito denominato "B". Tale ambito comprende le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua e che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesa alla messa in sicurezza degli insediamenti. Corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno d'argine o, in mancanza, il ciglio di sponda. Il limite esterno di tale ambito è determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica come sopra individuata e non potrà comunque superare la distanza di metri lineari 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.

### **3. - CARTA DELLA FATTIBILITÀ E NORMATIVA DI ATTUAZIONE**

#### **3.1 - Considerazioni di carattere generale**

La Carta della Fattibilità rappresenta la carta di sintesi finale nella quale viene espresso il grado di fattibilità degli interventi previsti dalla Variante Generale.

Essa nasce dalla sovrapposizione della carta delle destinazioni d'uso del territorio previste dalla variante al P.R.G.C. su quelle della pericolosità geologica ed idraulica. I tre tematismi sono resi visibili nella carta della fattibilità contraddistinguendo attraverso un diversa tonalità di colore le varie destinazioni urbanistiche, con la numerazione araba (1,2,3 e 4) la fattibilità geologica e con la numerazione romana (I,II,III e IV) quella idraulica.

A tale scopo, sono state prese in considerazione le direttive della delibera n. 94/1985 del Consiglio Regionale in modo da ottenere attendibili informazioni sulla fattibilità geologica degli interventi previsti, mentre per quanto riguarda la fattibilità idraulica ci si è attenuti a quanto riportato nella Delibera n. 230/96 del Consiglio Regionale, non potendo ancora disporre in tal senso di direttive specifiche.

Nella valutazione della fattibilità geologica è stato pertanto tenuto conto delle attenuazioni possibili su aree a pericolosità medio-alta in caso che prevedano la realizzazione di interventi a bassa esposizione di rischio (aree agricole, aree a verde pubblico, ecc.). Viceversa sono state aggravate le utilizzazioni dall'elevato grado di vulnerabilità (servizi pubblici essenziali ecc.) anche se ricadenti in aree a pericolosità bassa.

Nella valutazione della classe di fattibilità idraulica tali considerazioni non sono state applicate, ritenendo che questa debba essere comunque basata su criteri estremamente prudenziali, vista l'alta vulnerabilità dimostrata anche di recente dal territorio ed in assenza, per alcuni corsi d'acqua inseriti nell'Allegato 1 della Deliberazione n. 230, di studi idraulici che quantifichino le portate e i relativi tempi di ritorno.

Gli interventi urbanistici che cadono a cavallo di classi a diverso grado di fattibilità sono da ascrivere alla classe di fattibilità più elevata.

Per gli interventi condizionati dalla pericolosità idraulica e conseguente fattibilità, ricadenti in zone ai limiti delle zonizzazioni dettate dal D.C.R.T. n. 230/94, è data facoltà agli aventi diritto di produrre una documentazione tecnica atta a dimostrare l'esatta collocazione del lotto in tale contesto. Detta documentazione dovrà recare almeno tre sezioni topografiche rilevate direttamente sul terreno e rappresentate in scala adeguata (1:1.000 o superiore); ortogonali al corso d'acqua di competenza ed ubicate una centralmente al lotto e le altre due almeno 100 metri a monte ed a valle dello stesso.

Relativamente a nuove edificazioni e a trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private, il rilascio o l'adozione degli atti elencati al punto 1.1 dell'art. 1 della Deliberazione n. 230/94, ferma restando l'osservanza delle norme di attuazione previste per le vari classi di fattibilità idraulica di seguito riportate, è subordinato alla individuazione degli interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione superficiale garantendo che:

la realizzazione di nuovi edifici preveda il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria;

i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, siano realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque;

il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua sia evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superfici permeabili senza che determinino danni dovuti a ristagno;

adottando per tutte e tre le condizioni sopra esposte i criteri fissati dai punti c), d) ed e) relativi al comma 10 punti: 10.1, 10.2 e 10.3 delle "Note esplicative per l'attuazione della deliberazione del Consiglio Regionale n. 230 del 21.6.1994 sul rischio idraulico" approvate dalla Giunta Regionale Toscana con Decisione n. 8 del 19 giugno 1995.

Nell'ambito del territorio comunale è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati di qualsiasi genere a condizione che il progettista dimostri che l'area non è soggetta a inondazione e a fenomeni di ristagno. Il progetto dovrà inoltre contenere le verifiche relative agli eventuali interventi di emungimento di acque sotterranee o di abbattimento anche temporaneo della falda, in modo da stabilire se siano compatibili con le caratteristiche dell'acquifero e che eventuali cedimenti della superficie del suolo indotti dal pompaggio siano compatibili

con la stabilità e la funzionalità dei manufatti presenti nell'area interessata dall'emungimento; la stabilità e la funzionalità dei manufatti presenti nell'area di incidenza del manufatto andranno comunque garantiti anche in assenza di pompaggi di acqua.

I progetti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno contenere elementi utili ad individuare le problematiche connesse alla esecuzione di scavi in sotterraneo, alla stabilità delle strutture circostanti ed alla loro interferenza con la superficie di falda e con il reticolo idrografico superficiale.

### **3.2 - Classi di fattibilità**

Le classi di fattibilità distinte sono le seguenti:

#### **CLASSE 1.I**

##### **Corrisponde ad una:**

Classe 1 di fattibilità geologica : FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Equivale a livelli di rischio irrilevante raggiungibili in caso di:

- interventi edilizi di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno che ricadono in aree stabili note (classe 1 di pericolosità);
- interventi a carattere conservativo o di ripristino in aree a bassa pericolosità (classe 2);
- destinazione ad uso agricolo-forestale e a verde pubblico non attrezzato.

In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di strumento urbanistico attuativo e/o di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie documentate; i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi, ma la validità delle soluzioni progettuali deve essere motivata con apposita relazione del progettista (D.M. LL.PP. 11/3/1988, art. A.2.), che, essendo parte integrante degli atti progettuali, sarà annessa alla pratica di richiesta della Concessione Edilizia.

Gli interventi edilizi previsti dalle "Norme tecniche di attuazione" e le trasformazioni morfologiche del territorio di non modesta entità ricadenti in "Zone a prevalente destinazione agricola e forestale" (zone E1b, E1c, E2, E3a, E4b ed E5), alle quali è stata assegnata classe di fattibilità geologica 1, sono comunque condizionati dalle classi di pericolosità geologica nelle quali detti interventi ricadono ed assoggettati alle norme di attuazione indicate per le classi di fattibilità equivalenti.

##### **e ad una:**

Classe I di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio irrilevante rinvenibili nelle aree collinari o montane con quote altimetriche tali da escludere fenomeni di inondazione.

Per gli interventi che ricadono in questa classe sia che si tratti di strumenti urbanistici attuativi che di interventi edilizi e infrastrutturali, il progetto deve comprendere:

- verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali e quant'altro impermeabilizzato), alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale e agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore;
- elaborati grafici e cartografici descrittivi delle varie parti della relazione.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Per quanto riguarda le opere di ampliamento, arginatura, copertura e tombamento dei corsi d'acqua in genere dovranno essere osservate le disposizioni della D.C.R. del 29.12.1994 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli interventi sopracitati dovranno comunque acquisire il parere dell'Ente gestore del fosso, in assenza di questo degli Uffici Comunali e del Genio Civile di Lucca.

La copertura o il tombamento di corsi d'acqua in genere è di norma consentito nei casi in cui sia necessario realizzare passi carrabili (max 5 metri) o pedonali, ampliare viabilità comunali ed effettuare altri interventi di pubblica utilità. L'intervento dovrà essere supportato da un idoneo calcolo idraulico.

Sono vietate le recinzioni che comportino la costruzione di cordoli sopraelevati rispetto al piano di campagna e comunque che possono creare ostacolo al libero deflusso delle acque, ad eccezione dei lotti a corredo dei fabbricati.

I nuovi tracciati stradali ad uso privato dovranno essere dotati, qualora si innestino con la viabilità pubblica sul suo lato a monte, di griglie per intercettare le acque raccolte, realizzate perpendicolarmente all'asse stradale, per evitare che queste invadano la sede stradale stessa.

E' vietata la realizzazione di piste di esbosco su versanti aventi pendenze superiori al 50%. La dove invece possibili, le nuove strade non dovranno avere pendenze superiori al 10% ed il piano stradale dovrà essere modellato, qualora non sia possibile dotare la pista di cunetta lato monte per la raccolta delle acque, con leggera contropendenza verso valle, in modo da assicurare lo scorrimento laminare delle acque superficiali ed evitare erosioni intensive; dovranno essere realizzate frequenti canalette trasversali al piano viabile, in numero correlato alla pendenza della pista e alla consistenza del fondo.

Nelle sistemazioni morfologiche è vietato eliminare i terrazzamenti e/o ciglionamenti nei versanti con pendenza media superiore al 25% ed alterare lo stato di efficienza della rete scolante artificiale fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficacia idraulica.

## **CLASSE 1.II**

### **Corrisponde ad una:**

Classe I di fattibilità geologica : FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Equivale a livelli di rischio irrilevante raggiungibili in caso di:

- interventi edilizi di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno che ricadono in aree stabili note (classe I di pericolosità);
- interventi a carattere conservativo o di ripristino in aree a bassa pericolosità (classe 2);
- destinazione ad uso agricolo-forestale e a verde pubblico non attrezzato.

In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di strumento urbanistico attuativo e/o di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie documentate; i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi, ma la validità delle soluzioni progettuali deve essere motivata con apposita relazione del progettista (D.M. LL.PP. 11/3/1988, art. A.2.), che, essendo parte integrante degli atti progettuali, sarà annessa alla pratica di richiesta della Concessione Edilizia.

Gli interventi edilizi previsti dalle "Norme tecniche di attuazione" e le trasformazioni morfologiche del territorio di non modesta entità ricadenti in "Zone a prevalente destinazione agricola e forestale" (zone E1b, E1c, E2, E3a, E4b ed E5), alle quali è stata assegnata classe di fattibilità geologica 1, sono comunque condizionati dalle classi di pericolosità geologica nelle quali detti interventi ricadono ed assoggettati alle norme di attuazione indicate per le classi di fattibilità equivalenti.

### **e ad una:**

Classe II di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree di fondovalle a bassa pericolosità (Classe II).

Anche in questo caso come per la classe I, non sono da prevedersi indagini idrologico-idrauliche a livello di "area complessiva".

Per gli interventi che ricadono in questa classe sia che si tratti di strumenti urbanistici attuativi che di interventi edilizi e infrastrutturali, il progetto deve comprendere:

- verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali e quant'altro impermeabilizzato), alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale e agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore;
- e deve valutare:

- la quota di sicurezza del piano di calpestio, da raggiungere eventualmente con riporto di terreno, rappresentata da almeno 1 metro al di sopra del livello di massima piena prevedibile per il corso d'acqua più vicino.

I riscontri di tali verifiche e valutazioni dovranno essere riportati in una relazione tecnica completa di elaborati grafici e cartografici descrittivi alla cui presentazione è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Per quanto riguarda le opere di ampliamento, arginatura, copertura e tombamento dei corsi d'acqua in genere dovranno essere osservate le disposizioni della D.C.R. del 29.12.1994 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli interventi sopracitati dovranno comunque acquisire il parere dell'Ente gestore del fosso, in assenza di questo degli Uffici Comunali e del Genio Civile di Lucca.

La copertura o il tombamento di corsi d'acqua in genere è di norma consentito nei casi in cui sia necessario realizzare passi carrabili (max 5 metri) o pedonali, ampliare viabilità comunali ed effettuare altri interventi di pubblica utilità. L'intervento dovrà essere supportato da un idoneo calcolo idraulico.

Sono vietate le recinzioni che comportino la costruzione di cordoli sopraelevati rispetto al piano di campagna e comunque che possono creare ostacolo al libero deflusso delle acque, ad eccezione dei lotti a corredo dei fabbricati.

I nuovi tracciati stradali ad uso privato dovranno essere dotati, qualora si innestino con la viabilità pubblica sul suo lato a monte, di griglie per intercettare le acque raccolte, realizzate perpendicolarmente all'asse stradale, per evitare che queste invadano la sede stradale stessa.

Nelle aree di confine tra la classe II di fattibilità e le classi III e IV anch'esse di fattibilità, sono vietate modifiche morfologiche che riducano la quota altimetrica del terreno entro i 2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza sopra il ciglio di sponda del corso d'acqua di competenza. Sono altresì vietate aperture nei nuovi fabbricati a quote altimetriche inferiori a quelle in precedenza indicate (2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza sopra il ciglio di sponda del corso d'acqua di competenza).

### **CLASSE 1.III**

#### **Corrisponde ad una:**

Classe 1 di fattibilità geologica : FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Equivale a livelli di rischio irrilevante raggiungibili in caso di:

- interventi edilizi di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno che ricadono in aree stabili note (classe 1 di pericolosità);
- interventi a carattere conservativo o di ripristino in aree a bassa pericolosità (classe 2);
- destinazione ad uso agricolo-forestale e a verde pubblico non attrezzato.

In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di strumento urbanistico attuativo e/o di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie documentate; i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi, ma la validità delle soluzioni progettuali deve essere motivata con apposita relazione del progettista (D.M. LL.PP. 11/3/1988, art. A.2.), che, essendo parte integrante degli atti progettuali, sarà annessa alla pratica di richiesta della Concessione Edilizia.

Gli interventi edilizi previsti dalle "Norme tecniche di attuazione" e le trasformazioni morfologiche del territorio di non modesta entità ricadenti in "Zone a prevalente destinazione agricola e forestale" (zone E1b, E1c, E2, E3a, E4b ed E5), alle quali è stata assegnata classe di fattibilità geologica 1, sono comunque condizionati dalle classi di pericolosità geologica nelle quali detti interventi ricadono ed assoggettati alle norme di attuazione indicate per le classi di fattibilità equivalenti.

#### **e ad una:**

Classe III di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (classe III di pericolosità).

Per le aree inserite in questa classe di fattibilità sono ammessi i seguenti interventi:

- per le zone omogenee C,D, e F è permesso un aumento della superficie coperta complessiva  $\leq 200$  mq;
- per le nuove zone B, ampliamenti di zone B e piani di recupero in zone B ed E è permesso un aumento della superficie coperta  $\leq 500$  mq.

Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica nei limiti della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con le normative edilizie.

Il progetto relativo a tali interventi dovrà essere corredato da una relazione tecnica a firma del progettista nella quale verrà presa coscienza del rischio idraulico a cui è soggetta l'area, esaminate le alternative possibili (ampliamenti, sopraelevazioni, localizzazione stessa dell'intervento rispetto alla possibile direzione di flusso ipotizzabile per il fenomeno esondativo, ecc.), ed indicati gli accorgimenti atti a ridurre i danni alle cose e/o persone, limitatamente agli interventi a piano terra.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Sono altresì ammessi tutti gli altri interventi previsti dalle previsioni di piano purchè il progetto sia accompagnato da uno studio idrologico-idraulico da cui risulti che l'area non è soggetta ad inondazioni per piene con tempo di ritorno centennale, esaminando un tratto di corso d'acqua significativo e che abbia riferimento con l'area di intervento e che verifichi che l'area di intervento non è soggetta a fenomeni di ristagno.

Il progetto dovrà inoltre essere compatibile con la situazione idraulica dell'ambito territorialmente adiacente

alla zona di intervento.

## **CLASSE 1.IV**

### **Corrisponde ad una:**

Classe 1 di fattibilità geologica: FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Equivale a livelli di rischio irrilevante raggiungibili in caso di:

- interventi edilizi di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno che ricadono in aree stabili note (classe 1 di pericolosità);
- interventi a carattere conservativo o di ripristino in aree a bassa pericolosità (classe 2);
- destinazione ad uso agricolo-forestale e a verde pubblico non attrezzato.

In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di strumento urbanistico attuativo e/o di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie documentate; i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omissi, ma la validità delle soluzioni progettuali deve essere motivata con apposita relazione del progettista (D.M. LL.PP. 11/3/1988, art. A.2.), che, essendo parte integrante degli atti progettuali, sarà annessa alla pratica di richiesta della Concessione Edilizia.

Gli interventi edilizi previsti dalle "Norme tecniche di attuazione" e le trasformazioni morfologiche del territorio di non modesta entità ricadenti in "Zone a prevalente destinazione agricola e forestale" (zone E1b, E1c, E2, E3a, E4b ed E5), alle quali è stata assegnata classe di fattibilità geologica 1, sono comunque condizionati dalle classi di pericolosità geologica nelle quali detti interventi ricadono ed assoggettati alle norme di attuazione indicate per le classi di fattibilità equivalenti.

### **e ad una:**

Classe IV di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio elevato (classe IV di pericolosità ed ambito "B").

Per le aree inserite in questa classe di fattibilità sono ammessi i seguenti interventi:

- per le zone omogenee C,D, e F è permesso un aumento della superficie coperta complessiva  $\leq 200$  mq;
- per le nuove zone B, ampliamenti di zone B e piani di recupero in zone B ed E è permesso un aumento della superficie coperta  $\leq 500$  mq.

Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica nei limiti della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con le normative edilizie.

Il progetto relativo a tali interventi dovrà essere corredato da una relazione tecnica a firma del progettista nella quale verrà presa coscienza del rischio idraulico a cui è soggetta l'area, esaminate le alternative possibili (ampliamenti, sopraelevazioni, localizzazione stessa dell'intervento rispetto alla possibile direzione di flusso ipotizzabile per il fenomeno esondativo, ecc.), ed indicati gli accorgimenti atti a ridurre i danni alle cose e/o persone, limitatamente agli interventi a piano terra.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Per le aree inserite in classe IV di pericolosità idraulica ed in ambito "B" (fattibilità idraulica IV) interessate da studio idrologico-idraulico (studi del Prof. Ing. E. Paris e Prof. Ing. C. Viti), evidenziati nelle carte tematiche 2'A-2'D della presente indagine, saranno altresì ammesse le nuove previsioni relative alle zone C,D e F per attrezzature generali, una volta realizzati gli interventi per la messa in sicurezza dei corsi d'acqua elencati nell'All. 1 della Del. C.R. n. 230/94.

Sempre all'interno dell'ambito "B", corrispondente alla fascia di territorio posto a quote altimetriche inferiori a 2 metri rispetto al ciglio di sponda o alla base esterna dell'argine se esistente, per una larghezza massima non superiore comunque a 300 m e all'interno della classe IV di pericolosità idraulica (vedi loro individuazione nella Carta della Pericolosità Idraulica), si applicano infine le disposizioni della L.R. 25/97 con i seguenti limiti:

- al loro interno sono ammesse tutte le utilizzazioni agricole e la sistemazione della viabilità esistente a condizione che non si creino elementi di contrasto con i progetti per la messa in sicurezza dei corsi d'acqua a cui afferiscono;
- le destinazioni residenziali, quelle produttive, la realizzazione di serre ed altri annessi agricoli, ammesse dalla L.R. 25/97, non sono consentite prima della realizzazione degli interventi per la messa in sicurezza dei corsi d'acqua elencati nell'All. 1 della Del. C.R. n. 230/94.

## CLASSE 2.I

### Corrisponde ad una:

Classe 2 di fattibilità geologica: FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a "bassa pericolosità". Per gli interventi che ricadono in questa classe si deve prevedere:

- Nel caso di strumenti urbanistici attuativi non sono necessarie indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" ma sarà comunque da predisporre per ciascun strumento una relazione che confermi la fattibilità degli interventi proposti ed entri nel merito delle soluzioni progettuali esecutive da adottare per raggiungere accettabili livelli di sicurezza.
- Nel caso di interventi edilizi e infrastrutturali il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e geotecnica a norma del D.M. LL. PP. 11/3/1988, mirata alla soluzione dei problemi evidenziati nella Carta della Pericolosità che comprenda:
  - a) descrizione dell'intervento e delle modalità di utilizzazione dell'area;
  - b) descrizione dei dati geologici (stratigrafici e strutturali), idrologici e idrogeologici dell'area di influenza dell'intervento;
  - c) descrizione della campagna geognostica;
  - d) descrizione dei dati geotecnici;
  - e) calcolo del carico limite e verifiche dei cedimenti;
  - f) indicazioni delle pressioni ammissibili e delle dimensioni delle opere di fondazione;
  - g) per gli interventi su pendio, verifica di stabilità del versante che tenga conto sia delle condizioni oggettive del versante stesso, sia delle condizioni d'equilibrio del versante dopo l'intervento di progetto;
  - h) elaborati grafici e cartografici descrittivi delle varie parti della relazione.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

### e ad una:

Classe I di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio irrilevante rinvenibili nelle aree collinari o montane con quote altimetriche tali da escludere fenomeni di inondazione.

Per gli interventi che ricadono in questa classe sia che si tratti di strumenti urbanistici attuativi che di interventi edilizi e infrastrutturali, il progetto deve comprendere:

- verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali e quant'altro impermeabilizzato), alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale e agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico ricettore;
- elaborati grafici e cartografici descrittivi delle varie parti della relazione.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Per quanto riguarda le opere di ampliamento, arginatura, copertura e tombamento dei corsi d'acqua in genere dovranno essere osservate le disposizioni della D.C.R. del 29.12.1994 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli interventi sopracitati dovranno comunque acquisire il parere dell'Ente gestore del fosso, in assenza di questo degli Uffici Comunali e del Genio Civile di Lucca.

La copertura o il tombamento di corsi d'acqua in genere è di norma consentito nei casi in cui sia necessario realizzare passi carrabili (max 5 metri) o pedonali, ampliare viabilità comunali ed effettuare altri interventi di pubblica utilità. L'intervento dovrà essere supportato da un idoneo calcolo idraulico.

Sono vietate le recinzioni che comportino la costruzione di cordoli sopraelevati rispetto al piano di campagna e comunque che possono creare ostacolo al libero deflusso delle acque, ad eccezione dei lotti a corredo dei fabbricati.

I nuovi tracciati stradali ad uso privato dovranno essere dotati, qualora si innestino con la viabilità pubblica sul suo lato a monte, di griglie per intercettare le acque raccolte, realizzate perpendicolarmente all'asse stradale, per evitare che queste invadano la sede stradale stessa.

E' vietata la realizzazione di piste di esbosco su versanti aventi pendenze superiori al 50%. La dove invece possibili, le nuove strade non dovranno avere pendenze superiori al 10% ed il piano stradale dovrà essere modellato, qualora non sia possibile dotare la pista di cunetta lato monte per la raccolta delle acque, con leggera contropendenza verso valle, in modo da assicurare lo scorrimento laminare delle acque superficiali ed evitare

erosioni intensive; dovranno essere realizzate frequenti canalette trasversali al piano viabile, in numero correlato alla pendenza della pista e alla consistenza del fondo.

Nelle sistemazioni morfologiche è vietato eliminare i terrazzamenti e/o ciglionamenti nei versanti con pendenza media superiore al 25% ed alterare lo stato di efficienza della rete scolante artificiale fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficacia idraulica.

## **CLASSE 2.II**

### **Corrisponde ad una:**

Classe 2 di fattibilità geologica: FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a "bassa pericolosità". Per gli interventi che ricadono in questa classe si deve prevedere:

- Nel caso di strumenti urbanistici attuativi non sono necessarie indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" ma sarà comunque da predisporre per ciascun strumento una relazione che confermi la fattibilità degli interventi proposti ed entri nel merito delle soluzioni progettuali esecutive da adottare per raggiungere accettabili livelli di sicurezza.
- Nel caso di interventi edilizi e infrastrutturali il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e geotecnica a norma del D.M. LL. PP. 11/3/1988, mirata alla soluzione dei problemi evidenziati nella Carta della Pericolosità che comprenda:
  - a) descrizione dell'intervento e delle modalità di utilizzazione dell'area;
  - b) descrizione dei dati geologici (stratigrafici e strutturali), idrologici e idrogeologici dell'area di influenza dell'intervento;
  - c) descrizione della campagna geognostica;
  - d) descrizione dei dati geotecnici;
  - e) calcolo del carico limite e verifiche dei cedimenti;
  - f) indicazioni delle pressioni ammissibili e delle dimensioni delle opere di fondazione;
  - g) per gli interventi su pendio, verifica di stabilità del versante che tenga conto sia delle condizioni oggettive del versante stesso, sia delle condizioni d'equilibrio del versante dopo l'intervento di progetto;
  - h) elaborati grafici e cartografici descrittivi delle varie parti della relazione.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

### **e ad una:**

Classe II di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree di fondovalle a bassa pericolosità (Classe II).

Anche in questo caso come per la classe I, non sono da prevedersi indagini idrologico-idrauliche a livello di "area complessiva".

Per gli interventi che ricadono in questa classe sia che si tratti di strumenti urbanistici attuativi che di interventi edilizi e infrastrutturali, il progetto deve comprendere:

- verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali e quant'altro impermeabilizzato), alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale e agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore;
- e deve valutare:

- la quota di sicurezza del piano di calpestio, da raggiungere eventualmente con riporto di terreno, rappresentata da almeno 1 metro al di sopra del livello di massima piena prevedibile per il corso d'acqua più vicino. I riscontri di tali verifiche e valutazioni dovranno essere riportati in una relazione tecnica completa di elaborati grafici e cartografici descrittivi alla cui presentazione è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Per quanto riguarda le opere di ampliamento, arginatura, copertura e tombamento dei corsi d'acqua in genere dovranno essere osservate le disposizioni della D.C.R. del 29.12.1994 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli interventi sopracitati dovranno comunque acquisire il parere dell'Ente gestore del fosso, in assenza di questo degli Uffici Comunali e del Genio Civile di Lucca.

La copertura o il tombamento di corsi d'acqua in genere è di norma consentito nei casi in cui sia necessario realizzare passi carrabili (max 5 metri) o pedonali, ampliare viabilità comunali ed effettuare altri interventi di



pubblica utilità. L'intervento dovrà essere supportato da un idoneo calcolo idraulico.

Sono vietate le recinzioni che comportino la costruzione di cordoli sopraelevati rispetto al piano di campagna e comunque che possono creare ostacolo al libero deflusso delle acque, ad eccezione dei lotti a corredo dei fabbricati.

I nuovi tracciati stradali ad uso privato dovranno essere dotati, qualora si innestino con la viabilità pubblica sul suo lato a monte, di griglie per intercettare le acque raccolte, realizzate perpendicolarmente all'asse stradale, per evitare che queste invadano la sede stradale stessa.

Nelle aree di confine tra la classe II di fattibilità e le classi III e IV anch'esse di fattibilità, sono vietate modifiche morfologiche che riducano la quota altimetrica del terreno entro i 2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza sopra il ciglio di sponda del corso d'acqua di competenza. Sono altresì vietate aperture nei nuovi fabbricati a quote altimetriche inferiori a quelle in precedenza indicate (2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza sopra il ciglio di sponda del corso d'acqua di competenza).

## **CLASSE 2.III**

### **Corrisponde ad una:**

Classe 2 di fattibilità geologica:FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a "bassa pericolosità". Per gli interventi che ricadono in questa classe si deve prevedere:

- Nel caso di strumenti urbanistici attuativi non sono necessarie indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" ma sarà comunque da predisporre per ciascun strumento una relazione che confermi la fattibilità degli interventi proposti ed entri nel merito delle soluzioni progettuali esecutive da adottare per raggiungere accettabili livelli di sicurezza.
- Nel caso di interventi edilizi e infrastrutturali il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e geotecnica a norma del D.M. LL. PP. 11/3/1988, mirata alla soluzione dei problemi evidenziati nella Carta della Pericolosità che comprenda:
  - a) descrizione dell'intervento e delle modalità di utilizzazione dell'area;
  - b) descrizione dei dati geologici (stratigrafici e strutturali), idrologici e idrogeologici dell'area di influenza dell'intervento;
  - c) descrizione della campagna geognostica;
  - d) descrizione dei dati geotecnici;
  - e) calcolo del carico limite e verifiche dei cedimenti;
  - f) indicazioni delle pressioni ammissibili e delle dimensioni delle opere di fondazione;
  - g) per gli interventi su pendio, verifica di stabilità del versante che tenga conto sia delle condizioni oggettive del versante stesso, sia delle condizioni d'equilibrio del versante dopo l'intervento di progetto;
  - h) elaborati grafici e cartografici descrittivi delle varie parti della relazione.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

### **e ad una:**

Classe III di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (classe III di pericolosità).

Per le aree inserite in questa classe di fattibilità sono ammessi i seguenti interventi:

- per le zone omogenee C,D, e F è permesso un aumento della superficie coperta complessiva  $\leq 200$  mq;
- per le nuove zone B, ampliamenti di zone B e piani di recupero in zone B ed E è permesso un aumento della superficie coperta  $\leq 500$  mq.

Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica nei limiti della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con le normative edilizie.

Il progetto relativo a tali interventi dovrà essere corredato da una relazione tecnica a firma del progettista nella quale verrà presa coscienza del rischio idraulico a cui è soggetta l'area, esaminate le alternative possibili (ampliamenti, sopraelevazioni, localizzazione stessa dell'intervento rispetto alla possibile direzione di flusso ipotizzabile per il fenomeno esondativo, ecc.), ed indicati gli accorgimenti atti a ridurre i danni alle cose e/o persone, limitatamente agli interventi a piano terra.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Sono altresì ammessi tutti gli altri interventi previsti dalle previsioni di piano purchè il progetto sia accompagnato da uno studio idrologico-idraulico da cui risulti che l'area non è soggetta ad inondazioni per piene con tempo di ritorno centennale, esaminando un tratto di corso d'acqua significativo e che abbia riferimento con l'area di intervento e che verifichi che l'area di intervento non è soggetta a fenomeni di ristagno.

Il progetto dovrà inoltre essere compatibile con la situazione idraulica dell'ambito territorialmente adiacente alla zona di intervento.

## **CLASSE 2.IV**

### **Corrisponde ad una:**

Classe 2 di fattibilità geologica:FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a "bassa pericolosità". Per gli interventi che ricadono in questa classe si deve prevedere:

- Nel caso di strumenti urbanistici attuativi non sono necessarie indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" ma sarà comunque da predisporre per ciascun strumento una relazione che confermi la fattibilità degli interventi proposti ed entri nel merito delle soluzioni progettuali esecutive da adottare per raggiungere accettabili livelli di sicurezza.
- Nel caso di interventi edilizi e infrastrutturali il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e geotecnica a norma del D.M. LL. PP. 11/3/1988, mirata alla soluzione dei problemi evidenziati nella Carta della Pericolosità che comprenda:
  - a) descrizione dell'intervento e delle modalità di utilizzazione dell'area;
  - b) descrizione dei dati geologici (stratigrafici e strutturali), idrologici e idrogeologici dell'area di influenza dell'intervento;
  - c) descrizione della campagna geognostica;
  - d) descrizione dei dati geotecnici;
  - e) calcolo del carico limite e verifiche dei cedimenti;
  - f) indicazioni delle pressioni ammissibili e delle dimensioni delle opere di fondazione;
  - g) per gli interventi su pendio, verifica di stabilità del versante che tenga conto sia delle condizioni oggettive del versante stesso, sia delle condizioni d'equilibrio del versante dopo l'intervento di progetto;
  - h) elaborati grafici e cartografici descrittivi delle varie parti della relazione.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

### **e ad una:**

Classe IV di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio elevato (classe IV di pericolosità ed ambito "B").

Per le aree inserite in questa classe di fattibilità sono ammessi i seguenti interventi:

- per le zone omogenee C,D, e F è permesso un aumento della superficie coperta complessiva  $\leq 200$  mq;
- per le nuove zone B, ampliamenti di zone B e piani di recupero in zone B ed E è permesso un aumento della superficie coperta  $\leq 500$  mq.

Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica nei limiti della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con le normative edilizie.

Il progetto relativo a tali interventi dovrà essere corredato da una relazione tecnica a firma del progettista nella quale verrà presa coscienza del rischio idraulico a cui è soggetta l'area, esaminate le alternative possibili (ampliamenti, sopraelevazioni, localizzazione stessa dell'intervento rispetto alla possibile direzione di flusso ipotizzabile per il fenomeno esondativo, ecc.), ed indicati gli accorgimenti atti a ridurre i danni alle cose e/o persone, limitatamente agli interventi a piano terra.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Per le aree inserite in classe IV di pericolosità idraulica ed in ambito "B" (fattibilità idraulica IV) interessate da studio idrologico-idraulico (studi del Prof. Ing. E. Paris e Prof. Ing. C. Viti), evidenziati nelle carte tematiche 2'A-2'D della presente indagine, saranno altresì ammesse le nuove previsioni relative alle zone C,D e F per attrezzature generali, una volta realizzati gli interventi per la messa in sicurezza dei corsi d'acqua elencati nell'All. 1 della Del. C.R. n. 230/94.

Sempre all'interno dell'ambito "B", corrispondente alla fascia di territorio posto a quote altimetriche inferiori a 2 metri rispetto al ciglio di sponda o alla base esterna dell'argine se esistente, per una larghezza massima non

superiore comunque a 300 m e all'interno della classe IV di pericolosità idraulica (vedi loro individuazione nella Carta della Pericolosità Idraulica), si applicano infine le disposizioni della L.R. 25/97 con i seguenti limiti:

- al loro interno sono ammesse tutte le utilizzazioni agricole e la sistemazione della viabilità esistente a condizione che non si creino elementi di contrasto con i progetti per la messa in sicurezza dei corsi d'acqua a cui afferiscono;
- le destinazioni residenziali, quelle produttive, la realizzazione di serre ed altri annessi agricoli, ammesse dalla L.R. 25/97, non sono consentite prima della realizzazione degli interventi per la messa in sicurezza dei corsi d'acqua elencati nell'All. 1 della Del. C.R. n. 230/94.

### **CLASSE 3.I**

#### **Corrisponde ad una:**

Classe 3 di fattibilità geologica: FATTIBILITA' CONDIZIONATA

Equivale ad un livello di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (classe 3 di pericolosità) o in base alla previsione di interventi edilizi e urbanistici di elevato impatto anche in aree di pericolosità bassa o irrilevante. Per gli interventi che ricadono in questa classe si deve prevedere:

- Nel caso di strumenti urbanistici attuativi sono necessarie indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" e devono essere compiutamente definiti gli interventi di miglioramento dei terreni, regimazione delle acque superficiali e le altre soluzioni tecniche mirate a raggiungere accettabili livelli di sicurezza. Le indagini di dettaglio devono comprendere la campagna geognostica, la verifica dei carichi limite e dei cedimenti, la verifica di stabilità del pendio con e senza opera di progetto, le indicazioni della tipologia ed il dimensionamento delle fondazioni.
- A livello di interventi edilizi e infrastrutturali il progetto deve basarsi su una specifica indagine geognostica e geotecnica a norma del D.M. LL. PP. 11/3/1988, mirata alla soluzione dei problemi evidenziati nella Carta della Pericolosità che comprenda:
  - a) descrizione dell'intervento e delle modalità di utilizzazione dell'area;
  - b) descrizione dei dati geologici (stratigrafici e strutturali), idrologici e idrogeologici dell'area di influenza dell'intervento;
  - c) descrizione della campagna geognostica;
  - d) descrizione dei dati geotecnici;
  - e) calcolo del carico limite e verifiche dei cedimenti;
  - f) indicazioni delle pressioni ammissibili e delle dimensioni delle opere di fondazione;
  - g) per gli interventi su pendio, verifica di stabilità del versante che tenga conto sia delle condizioni oggettive del versante stesso, sia delle condizioni d'equilibrio del versante dopo l'intervento di progetto;
  - h) analisi e dimensionamento degli eventuali interventi di consolidamento dei terreni o di bonifica del versante, con descrizione di dettaglio dei procedimenti costruttivi, anche in riferimento ai fabbricati vicini preesistenti ed una valutazione di confronto costi-benefici tra le possibili soluzioni individuate;
  - i) elaborati grafici e cartografici descrittivi delle varie parti della relazione.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

#### **e ad una:**

Classe I di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio irrilevante rinvenibili nelle aree collinari o montane con quote altimetriche tali da escludere fenomeni di inondazione.

Per gli interventi che ricadono in questa classe sia che si tratti di strumenti urbanistici attuativi che di interventi edilizi e infrastrutturali, il progetto deve comprendere:

- verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali e quant'altro impermeabilizzato), alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale e agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico ricettore;
- elaborati grafici e cartografici descrittivi delle varie parti della relazione.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Per quanto riguarda le opere di ampliamento, arginatura, copertura e tombamento dei corsi d'acqua in genere dovranno essere osservate le disposizioni della D.C.R. del 29.12.1994 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli interventi sopracitati dovranno comunque acquisire il parere dell'Ente gestore del fosso, in assenza di questo degli Uffici Comunali e del Genio Civile di Lucca.

La copertura o il tombamento di corsi d'acqua in genere è di norma consentito nei casi in cui sia necessario realizzare passi carrabili (max 5 metri) o pedonali, ampliare viabilità comunali ed effettuare altri interventi di pubblica utilità. L'intervento dovrà essere supportato da un idoneo calcolo idraulico.

Sono vietate le recinzioni che comportino la costruzione di cordoli sopraelevati rispetto al piano di campagna e comunque che possono creare ostacolo al libero deflusso delle acque, ad eccezione dei lotti a corredo dei fabbricati.

I nuovi tracciati stradali ad uso privato dovranno essere dotati, qualora si innestino con la viabilità pubblica sul suo lato a monte, di griglie per intercettare le acque raccolte, realizzate perpendicolarmente all'asse stradale, per evitare che queste invadano la sede stradale stessa.

E' vietata la realizzazione di piste di esbosco su versanti aventi pendenze superiori al 50%. La dove invece possibili, le nuove strade non dovranno avere pendenze superiori al 10% ed il piano stradale dovrà essere modellato, qualora non sia possibile dotare la pista di cunetta lato monte per la raccolta delle acque, con leggera contropendenza verso valle, in modo da assicurare lo scorrimento laminare delle acque superficiali ed evitare erosioni intensive; dovranno essere realizzate frequenti canalette trasversali al piano viabile, in numero correlato alla pendenza della pista e alla consistenza del fondo.

Nelle sistemazioni morfologiche è vietato eliminare i terrazzamenti e/o ciglionamenti nei versanti con pendenza media superiore al 25% ed alterare lo stato di efficienza della rete scolante artificiale fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficacia idraulica.

### **CLASSE 3.II**

#### **Corrisponde ad una:**

Classe 3 di fattibilità geologica: FATTIBILITA' CONDIZIONATA

Equivale ad un livello di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (classe 3 di pericolosità) o in base alla previsione di interventi edilizi e urbanistici di elevato impatto anche in aree di pericolosità bassa o irrilevante. Per gli interventi che ricadono in questa classe si deve prevedere:

- Nel caso di strumenti urbanistici attuativi sono necessarie indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" e devono essere compiutamente definiti gli interventi di miglioramento dei terreni, regimazione delle acque superficiali e le altre soluzioni tecniche mirate a raggiungere accettabili livelli di sicurezza. Le indagini di dettaglio devono comprendere la campagna geognostica, la verifica dei carichi limite e dei cedimenti, la verifica di stabilità del pendio con e senza opera di progetto, le indicazioni della tipologia ed il dimensionamento delle fondazioni.
- A livello di interventi edilizi e infrastrutturali il progetto deve basarsi su una specifica indagine geognostica e geotecnica a norma del D.M. LL. PP. 11/3/1988, mirata alla soluzione dei problemi evidenziati nella Carta della Pericolosità che comprenda:
  - a) descrizione dell'intervento e delle modalità di utilizzazione dell'area;
  - b) descrizione dei dati geologici (stratigrafici e strutturali), idrologici e idrogeologici dell'area di influenza dell'intervento;
  - c) descrizione della campagna geognostica;
  - d) descrizione dei dati geotecnici;
  - e) calcolo del carico limite e verifiche dei cedimenti;
  - f) indicazioni delle pressioni ammissibili e delle dimensioni delle opere di fondazione;
  - g) per gli interventi su pendio, verifica di stabilità del versante che tenga conto sia delle condizioni oggettive del versante stesso, sia delle condizioni d'equilibrio del versante dopo l'intervento di progetto;
  - h) analisi e dimensionamento degli eventuali interventi di consolidamento dei terreni o di bonifica del versante, con descrizione di dettaglio dei procedimenti costruttivi, anche in riferimento ai fabbricati vicini preesistenti ed una valutazione di confronto costi-benefici tra le possibili soluzioni individuate;
  - i) elaborati grafici e cartografici descrittivi delle varie parti della relazione.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

#### **e ad una:**

Classe II di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree di fondovalle a bassa pericolosità (Classe II).

Anche in questo caso come per la classe I, non sono da prevedersi indagini idrologico-idrauliche a livello di "area complessiva".

Per gli interventi che ricadono in questa classe sia che si tratti di strumenti urbanistici attuativi che di interventi edilizi e infrastrutturali, il progetto deve comprendere:

- verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali e quant'altro impermeabilizzato), alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale e agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore;

e deve valutare:

- la quota di sicurezza del piano di calpestio, da raggiungere eventualmente con riporto di terreno, rappresentata da almeno 1 metro al di sopra del livello di massima piena prevedibile per il corso d'acqua più vicino.

I riscontri di tali verifiche e valutazioni dovranno essere riportati in una relazione tecnica completa di elaborati grafici e cartografici descrittivi alla cui presentazione è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Per quanto riguarda le opere di ampliamento, arginatura, copertura e tombamento dei corsi d'acqua in genere dovranno essere osservate le disposizioni della D.C.R. del 29.12.1994 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli interventi sopracitati dovranno comunque acquisire il parere dell'Ente gestore del fosso, in assenza di questo degli Uffici Comunali e del Genio Civile di Lucca.

La copertura o il tombamento di corsi d'acqua in genere è di norma consentito nei casi in cui sia necessario realizzare passi carrabili (max 5 metri) o pedonali, ampliare viabilità comunali ed effettuare altri interventi di pubblica utilità. L'intervento dovrà essere supportato da un idoneo calcolo idraulico.

Sono vietate le recinzioni che comportino la costruzione di cordoli sopraelevati rispetto al piano di campagna e comunque che possono creare ostacolo al libero deflusso delle acque, ad eccezione dei lotti a corredo dei fabbricati.

I nuovi tracciati stradali ad uso privato dovranno essere dotati, qualora si innestino con la viabilità pubblica sul suo lato a monte, di griglie per intercettare le acque raccolte, realizzate perpendicolarmente all'asse stradale, per evitare che queste invadano la sede stradale stessa.

Nelle aree di confine tra la classe II di fattibilità e le classi III e IV anch'esse di fattibilità, sono vietate modifiche morfologiche che riducano la quota altimetrica del terreno entro i 2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza sopra il ciglio di sponda del corso d'acqua di competenza. Sono altresì vietate aperture nei nuovi fabbricati a quote altimetriche inferiori a quelle in precedenza indicate (2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza sopra il ciglio di sponda del corso d'acqua di competenza).

### **CLASSE 3.III**

#### **Corrisponde ad una:**

Classe 3 di fattibilità geologica:FATTIBILITA' CONDIZIONATA

Equivale ad un livello di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (classe 3 di pericolosità) o in base alla previsione di interventi edilizi e urbanistici di elevato impatto anche in aree di pericolosità bassa o irrilevante. Per gli interventi che ricadono in questa classe si deve prevedere:

- Nel caso di strumenti urbanistici attuativi sono necessarie indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" e devono essere compiutamente definiti gli interventi di miglioramento dei terreni, regimazione delle acque superficiali e le altre soluzioni tecniche mirate a raggiungere accettabili livelli di sicurezza. Le indagini di dettaglio devono comprendere la campagna geognostica, la verifica dei carichi limite e dei cedimenti, la verifica di stabilità del pendio con e senza opera di progetto, le indicazioni della tipologia ed il dimensionamento delle fondazioni.
- A livello di interventi edilizi e infrastrutturali il progetto deve basarsi su una specifica indagine geognostica e geotecnica a norma del D.M. LL. PP. 11/3/1988, mirata alla soluzione dei problemi evidenziati nella Carta della Pericolosità che comprenda:
  - a) descrizione dell'intervento e delle modalità di utilizzazione dell'area;
  - b) descrizione dei dati geologici (stratigrafici e strutturali), idrologici e idrogeologici dell'area di influenza dell'intervento;
  - c) descrizione della campagna geognostica;
  - d) descrizione dei dati geotecnici;
  - e) calcolo del carico limite e verifiche dei cedimenti;
  - f) indicazioni delle pressioni ammissibili e delle dimensioni delle opere di fondazione;
  - g) per gli interventi su pendio, verifica di stabilità del versante che tenga conto sia delle condizioni oggettive del versante stesso, sia delle condizioni d'equilibrio del versante dopo l'intervento di progetto;
  - h) analisi e dimensionamento degli eventuali interventi di consolidamento dei terreni o di bonifica del versante, con descrizione di dettaglio dei procedimenti costruttivi, anche in riferimento ai fabbricati vicini preesistenti ed una valutazione di confronto costi-benefici tra le possibili soluzioni individuate;
  - i) elaborati grafici e cartografici descrittivi delle varie parti della relazione.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

## **e ad una:**

### Classe III di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (classe III di pericolosità).

Per le aree inserite in questa classe di fattibilità sono ammessi i seguenti interventi:

- per le zone omogenee C,D, e F è permesso un aumento della superficie coperta complessiva  $\leq 200$  mq;
- per le nuove zone B, ampliamenti di zone B e piani di recupero in zone B ed E è permesso un aumento della superficie coperta  $\leq 500$  mq.

Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica nei limiti della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con le normative edilizie.

Il progetto relativo a tali interventi dovrà essere corredato da una relazione tecnica a firma del progettista nella quale verrà presa coscienza del rischio idraulico a cui è soggetta l'area, esaminate le alternative possibili (ampliamenti, sopraelevazioni, localizzazione stessa dell'intervento rispetto alla possibile direzione di flusso ipotizzabile per il fenomeno esondativo, ecc.), ed indicati gli accorgimenti atti a ridurre i danni alle cose e/o persone, limitatamente agli interventi a piano terra.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Sono altresì ammessi tutti gli altri interventi previsti dalle previsioni di piano purchè il progetto sia accompagnato da uno studio idrologico-idraulico da cui risulti che l'area non è soggetta ad inondazioni per piene con tempo di ritorno centennale, esaminando un tratto di corso d'acqua significativo e che abbia riferimento con l'area di intervento e che verifichi che l'area di intervento non è soggetta a fenomeni di ristagno.

Il progetto dovrà inoltre essere compatibile con la situazione idraulica dell'ambito territorialmente adiacente alla zona di intervento.

### **CLASSE 3.IV**

#### **Corrisponde ad una:**

### Classe 3 di fattibilità geologica: FATTIBILITA' CONDIZIONATA

Equivale ad un livello di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (classe 3 di pericolosità) o in base alla previsione di interventi edilizi e urbanistici di elevato impatto anche in aree di pericolosità bassa o irrilevante. Per gli interventi che ricadono in questa classe si deve prevedere:

- Nel caso di strumenti urbanistici attuativi sono necessarie indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" e devono essere compiutamente definiti gli interventi di miglioramento dei terreni, regimazione delle acque superficiali e le altre soluzioni tecniche mirate a raggiungere accettabili livelli di sicurezza. Le indagini di dettaglio devono comprendere la campagna geognostica, la verifica dei carichi limite e dei cedimenti, la verifica di stabilità del pendio con e senza opera di progetto, le indicazioni della tipologia ed il dimensionamento delle fondazioni.
- A livello di interventi edilizi e infrastrutturali il progetto deve basarsi su una specifica indagine geognostica e geotecnica a norma del D.M. LL. PP. 11/3/1988, mirata alla soluzione dei problemi evidenziati nella Carta della Pericolosità che comprenda:
  - a) descrizione dell'intervento e delle modalità di utilizzazione dell'area;
  - b) descrizione dei dati geologici (stratigrafici e strutturali), idrologici e idrogeologici dell'area di influenza dell'intervento;
  - c) descrizione della campagna geognostica;
  - d) descrizione dei dati geotecnici;
  - e) calcolo del carico limite e verifiche dei cedimenti;
  - f) indicazioni delle pressioni ammissibili e delle dimensioni delle opere di fondazione;
  - g) per gli interventi su pendio, verifica di stabilità del versante che tenga conto sia delle condizioni oggettive del versante stesso, sia delle condizioni d'equilibrio del versante dopo l'intervento di progetto;
  - h) analisi e dimensionamento degli eventuali interventi di consolidamento dei terreni o di bonifica del versante, con descrizione di dettaglio dei procedimenti costruttivi, anche in riferimento ai fabbricati vicini preesistenti ed una valutazione di confronto costi-benefici tra le possibili soluzioni individuate;
  - i) elaborati grafici e cartografici descrittivi delle varie parti della relazione.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione

Edilizia Comunale.

**e ad una:**

Classe IV di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio elevato (classe IV di pericolosità ed ambito "B").

Per le aree inserite in questa classe di fattibilità sono ammessi i seguenti interventi:

- per le zone omogenee C,D, e F è permesso un aumento della superficie coperta complessiva  $\leq 200$  mq;
- per le nuove zone B, ampliamenti di zone B e piani di recupero in zone B ed E è permesso un aumento della superficie coperta  $\leq 500$  mq.

Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica nei limiti della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con le normative edilizie.

Il progetto relativo a tali interventi dovrà essere corredato da una relazione tecnica a firma del progettista nella quale verrà presa coscienza del rischio idraulico a cui è soggetta l'area, esaminate le alternative possibili (ampliamenti, sopraelevazioni, localizzazione stessa dell'intervento rispetto alla possibile direzione di flusso ipotizzabile per il fenomeno esondativo, ecc.), ed indicati gli accorgimenti atti a ridurre i danni alle cose e/o persone, limitatamente agli interventi a piano terra.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Per le aree inserite in classe IV di pericolosità idraulica ed in ambito "B" (fattibilità idraulica IV) interessate da studio idrologico-idraulico (studi del Prof. Ing. E. Paris e Prof. Ing. C. Viti), evidenziati nelle carte tematiche 2'A-2'D della presente indagine, saranno altresì ammesse le nuove previsioni relative alle zone C,D e F per attrezzature generali, una volta realizzati gli interventi per la messa in sicurezza dei corsi d'acqua elencati nell'All. 1 della Del. C.R. n. 230/94.

Sempre all'interno dell'ambito "B", corrispondente alla fascia di territorio posto a quote altimetriche inferiori a 2 metri rispetto al ciglio di sponda o alla base esterna dell'argine se esistente, per una larghezza massima non superiore comunque a 300 m e all'interno della classe IV di pericolosità idraulica (vedi loro individuazione nella Carta della Pericolosità Idraulica), si applicano infine le disposizioni della L.R. 25/97 con i seguenti limiti:

- al loro interno sono ammesse tutte le utilizzazioni agricole e la sistemazione della viabilità esistente a condizione che non si creino elementi di contrasto con i progetti per la messa in sicurezza dei corsi d'acqua a cui afferiscono;
- le destinazioni residenziali, quelle produttive, la realizzazione di serre ed altri annessi agricoli, ammesse dalla L.R. 25/97, non sono consentite prima della realizzazione degli interventi per la messa in sicurezza dei corsi d'acqua elencati nell'All. 1 della Del. C.R. n. 230/94.

#### **CLASSE 4.I**

**Corrisponde ad una:**

Classe 4 di fattibilità geologica: FATTIBILITA' LIMITATA

Equivale a livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzo che non sia puramente conservativo o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4).

Queste aree non dovrebbero essere destinate, di norma, ad utilizzo edilizio o infrastrutturale, ma dovrebbero essere interessate da interventi di bonifica, opere di presidio, drenaggio profondo e superficiale, al fine di contenere i fenomeni di dissesto e non permetterne l'ampliamento, con destinazione finale agricola o forestale. Nei casi in cui su queste aree ricadano indifferibili interventi edilizi o infrastrutturali valgono le stesse prescrizioni dettate per la classe 3 di fattibilità, sia a livello di strumenti urbanistici attuativi, sia a livello di progetti esecutivi degli interventi, con particolare riguardo per:

- le verifiche di stabilità dei terreni e dell'insieme opere-terreni;
- il progetto di massima degli interventi di consolidamento e bonifica;
- i costi ritenuti necessari;
- il confronto costi-benefici;
- il programma di controlli necessari a valutare l'esito degli interventi eseguiti, comprensivo di specifiche tecniche e tempi operativi.

**e ad una:**

Classe I di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio irrilevante rinvenibili nelle aree collinari o montane con quote altimetriche tali da escludere fenomeni di inondazione.

Per gli interventi che ricadono in questa classe sia che si tratti di strumenti urbanistici attuativi che di interventi edilizi e infrastrutturali, il progetto deve comprendere:

- verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali e quant'altro impermeabilizzato), alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale e agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore;
- elaborati grafici e cartografici descrittivi delle varie parti della relazione.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Per quanto riguarda le opere di ampliamento, arginatura, copertura e tombamento dei corsi d'acqua in genere dovranno essere osservate le disposizioni della D.C.R. del 29.12.1994 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli interventi sopracitati dovranno comunque acquisire il parere dell'Ente gestore del fosso, in assenza di questo degli Uffici Comunali e del Genio Civile di Lucca.

La copertura o il tombamento di corsi d'acqua in genere è di norma consentito nei casi in cui sia necessario realizzare passi carrabili (max 5 metri) o pedonali, ampliare viabilità comunali ed effettuare altri interventi di pubblica utilità. L'intervento dovrà essere supportato da un idoneo calcolo idraulico.

Sono vietate le recinzioni che comportino la costruzione di cordoli sopraelevati rispetto al piano di campagna e comunque che possono creare ostacolo al libero deflusso delle acque, ad eccezione dei lotti a corredo dei fabbricati.

I nuovi tracciati stradali ad uso privato dovranno essere dotati, qualora si innestino con la viabilità pubblica sul suo lato a monte, di griglie per intercettare le acque raccolte, realizzate perpendicolarmente all'asse stradale, per evitare che queste invadano la sede stradale stessa.

E' vietata la realizzazione di piste di esbosco su versanti aventi pendenze superiori al 50%. La dove invece possibili, le nuove strade non dovranno avere pendenze superiori al 10% ed il piano stradale dovrà essere modellato, qualora non sia possibile dotare la pista di cunetta lato monte per la raccolta delle acque, con leggera contropendenza verso valle, in modo da assicurare lo scorrimento laminare delle acque superficiali ed evitare erosioni intensive; dovranno essere realizzate frequenti canalette trasversali al piano viabile, in numero correlato alla pendenza della pista e alla consistenza del fondo.

Nelle sistemazioni morfologiche è vietato eliminare i terrazzamenti e/o ciglionamenti nei versanti con pendenza media superiore al 25% ed alterare lo stato di efficienza della rete scolante artificiale fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficacia idraulica.

## **CLASSE 4.II**

### **Corrisponde ad una:**

Classe 4 di fattibilità geologica: FATTIBILITA' LIMITATA

Equivale a livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzo che non sia puramente conservativo o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4).

In queste aree non dovrebbero essere destinate, di norma, ad utilizzo edilizio o infrastrutturale, ma dovrebbero essere interessate da interventi di bonifica, opere di presidio, drenaggio profondo e superficiale, al fine di contenere i fenomeni di dissesto e non permetterne l'ampliamento, con destinazione finale agricola o forestale. Nei casi in cui su queste aree ricadano indifferibili interventi edilizi o infrastrutturali valgono le stesse prescrizioni dettate per la classe 3 di fattibilità, sia a livello di strumenti urbanistici attuativi, sia a livello di progetti esecutivi degli interventi, con particolare riguardo per:

- le verifiche di stabilità dei terreni e dell'insieme opere-terreni;
- il progetto di massima degli interventi di consolidamento e bonifica;
- i costi ritenuti necessari;
- il confronto costi-benefici;
- il programma di controlli necessari a valutare l'esito degli interventi eseguiti, comprensivo di specifiche tecniche e tempi operativi.

### **e ad una:**

Classe II di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree di fondovalle a bassa pericolosità (Classe II).

Anche in questo caso come per la classe I, non sono da prevedersi indagini idrologico-idrauliche a livello di "area complessiva".

Per gli interventi che ricadono in questa classe sia che si tratti di strumenti urbanistici attuativi che di interventi



edilizi e infrastrutturali, il progetto deve comprendere:

- verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali e quant'altro impermeabilizzato), alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale e agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore;

e deve valutare:

- la quota di sicurezza del piano di calpestio, da raggiungere eventualmente con riporto di terreno, rappresentata da almeno 1 metro al di sopra del livello di massima piena prevedibile per il corso d'acqua più vicino.

I riscontri di tali verifiche e valutazioni dovranno essere riportati in una relazione tecnica completa di elaborati grafici e cartografici descrittivi alla cui presentazione è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Per quanto riguarda le opere di ampliamento, arginatura, copertura e tombamento dei corsi d'acqua in genere dovranno essere osservate le disposizioni della D.C.R. del 29.12.1994 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli interventi sopracitati dovranno comunque acquisire il parere dell'Ente gestore del fosso, in assenza di questo degli Uffici Comunali e del Genio Civile di Lucca.

La copertura o il tombamento di corsi d'acqua in genere è di norma consentito nei casi in cui sia necessario realizzare passi carrabili (max 5 metri) o pedonali, ampliare viabilità comunali ed effettuare altri interventi di pubblica utilità. L'intervento dovrà essere supportato da un idoneo calcolo idraulico.

Sono vietate le recinzioni che comportino la costruzione di cordoli sopraelevati rispetto al piano di campagna e comunque che possono creare ostacolo al libero deflusso delle acque, ad eccezione dei lotti a corredo dei fabbricati.

I nuovi tracciati stradali ad uso privato dovranno essere dotati, qualora si innestino con la viabilità pubblica sul suo lato a monte, di griglie per intercettare le acque raccolte, realizzate perpendicolarmente all'asse stradale, per evitare che queste invadano la sede stradale stessa.

Nelle aree di confine tra la classe II di fattibilità e le classi III e IV anch'esse di fattibilità, sono vietate modifiche morfologiche che riducano la quota altimetrica del terreno entro i 2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza sopra il ciglio di sponda del corso d'acqua di competenza. Sono altresì vietate aperture nei nuovi fabbricati a quote altimetriche inferiori a quelle in precedenza indicate (2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza sopra il ciglio di sponda del corso d'acqua di competenza).

#### **CLASSE 4.III**

##### **Corrisponde ad una:**

Classe 4 di fattibilità geologica: FATTIBILITA' LIMITATA

Equivale a livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzo che non sia puramente conservativo o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4).

In queste aree non dovrebbero essere destinate, di norma, ad utilizzo edilizio o infrastrutturale, ma dovrebbero essere interessate da interventi di bonifica, opere di presidio, drenaggio profondo e superficiale, al fine di contenere i fenomeni di dissesto e non permetterne l'ampliamento, con destinazione finale agricola o forestale. Nei casi in cui su queste aree ricadano indifferibili interventi edilizi o infrastrutturali valgono le stesse prescrizioni dettate per la classe 3 di fattibilità, sia a livello di strumenti urbanistici attuativi, sia a livello di progetti esecutivi degli interventi, con particolare riguardo per:

- le verifiche di stabilità dei terreni e dell'insieme opere-terreni;
- il progetto di massima degli interventi di consolidamento e bonifica;
- i costi ritenuti necessari;
- il confronto costi-benefici;
- il programma di controlli necessari a valutare l'esito degli interventi eseguiti, comprensivo di specifiche tecniche e tempi operativi.

##### **e ad una:**

Classe III di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (classe III di pericolosità).

Per le aree inserite in questa classe di fattibilità sono ammessi i seguenti interventi:

- per le zone omogenee C,D, e F è permesso un aumento della superficie coperta complessiva  $\leq 200$  mq;
- per le nuove zone B, ampliamenti di zone B e piani di recupero in zone B ed E è permesso un aumento della

superficie coperta  $\leq 500$  mq.

Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica nei limiti della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con le normative edilizie.

Il progetto relativo a tali interventi dovrà essere corredato da una relazione tecnica a firma del progettista nella quale verrà presa coscienza del rischio idraulico a cui è soggetta l'area, esaminate le alternative possibili (ampliamenti, sopraelevazioni, localizzazione stessa dell'intervento rispetto alla possibile direzione di flusso ipotizzabile per il fenomeno esondativo, ecc.), ed indicati gli accorgimenti atti a ridurre i danni alle cose e/o persone, limitatamente agli interventi a piano terra.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Sono altresì ammessi tutti gli altri interventi previsti dalle previsioni di piano purchè il progetto sia accompagnato da uno studio idrologico-idraulico da cui risulti che l'area non è soggetta ad inondazioni per piene con tempo di ritorno centennale, esaminando un tratto di corso d'acqua significativo e che abbia riferimento con l'area di intervento e che verifichi che l'area di intervento non è soggetta a fenomeni di ristagno.

Il progetto dovrà inoltre essere compatibile con la situazione idraulica dell'ambito territorialmente adiacente alla zona di intervento.

#### **CLASSE 4.IV**

##### **Corrisponde ad una:**

Classe 4 di fattibilità geologica: FATTIBILITA' LIMITATA

Equivale a livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzo che non sia puramente conservativo o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4).

In queste aree non dovrebbero essere destinate, di norma, ad utilizzo edilizio o infrastrutturale, ma dovrebbero essere interessate da interventi di bonifica, opere di presidio, drenaggio profondo e superficiale, al fine di contenere i fenomeni di dissesto e non permetterne l'ampliamento, con destinazione finale agricola o forestale. Nei casi in cui su queste aree ricadano indifferibili interventi edilizi o infrastrutturali valgono le stesse prescrizioni dettate per la classe 3 di fattibilità, sia a livello di strumenti urbanistici attuativi, sia a livello di progetti esecutivi degli interventi, con particolare riguardo per:

- le verifiche di stabilità dei terreni e dell'insieme opere-terreni;
- il progetto di massima degli interventi di consolidamento e bonifica;
- i costi ritenuti necessari;
- il confronto costi-benefici;
- il programma di controlli necessari a valutare l'esito degli interventi eseguiti, comprensivo di specifiche tecniche e tempi operativi.

##### **e ad una:**

Classe IV di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio elevato (classe IV di pericolosità ed ambito "B").

Per le aree inserite in questa classe di fattibilità sono ammessi i seguenti interventi:

- per le zone omogenee C,D, e F è permesso un aumento della superficie coperta complessiva  $\leq 200$  mq;
- per le nuove zone B, ampliamenti di zone B e piani di recupero in zone B ed E è permesso un aumento della superficie coperta  $\leq 500$  mq.

Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica nei limiti della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con le normative edilizie.

Il progetto relativo a tali interventi dovrà essere corredato da una relazione tecnica a firma del progettista nella quale verrà presa coscienza del rischio idraulico a cui è soggetta l'area, esaminate le alternative possibili (ampliamenti, sopraelevazioni, localizzazione stessa dell'intervento rispetto alla possibile direzione di flusso ipotizzabile per il fenomeno esondativo, ecc.), ed indicati gli accorgimenti atti a ridurre i danni alle cose e/o persone, limitatamente agli interventi a piano terra.

Alla presentazione della relazione suddetta è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Per le aree inserite in classe IV di pericolosità idraulica ed in ambito "B" (fattibilità idraulica IV) interessate da studio idrologico-idraulico (studi del Prof. Ing. E. Paris e Prof. Ing. C. Viti), evidenziati nelle carte tematiche 2'A-2'D della presente indagine, saranno altresì ammesse le nuove previsioni relative alle zone C,D e F per attrezzature generali, una volta realizzati gli interventi per la messa in sicurezza dei corsi d'acqua elencati nell'All. 1 della Del. C.R. n. 230/94.

Sempre all'interno dell'ambito "B", corrispondente alla fascia di territorio posto a quote altimetriche inferiori a

2 metri rispetto al ciglio di sponda o alla base esterna dell'argine se esistente, per una larghezza massima non superiore comunque a 300 m e all'interno della classe IV di pericolosità idraulica (vedi loro individuazione nella Carta della Pericolosità Idraulica), si applicano infine le disposizioni della L.R. 25/97 con i seguenti limiti:

- al loro interno sono ammesse tutte le utilizzazioni agricole e la sistemazione della viabilità esistente a condizione che non si creino elementi di contrasto con i progetti per la messa in sicurezza dei corsi d'acqua a cui afferiscono;
- le destinazioni residenziali, quelle produttive, la realizzazione di serre ed altri annessi agricoli, ammesse dalla L.R. 25/97, non sono consentite prima della realizzazione degli interventi per la messa in sicurezza dei corsi d'acqua elencati nell'All. 1 della Del. C.R. n. 230/94.

### **3.3 - Aree con limitazione d'uso del suolo**

Ai fini della salvaguardia della risorsa idrica del Comune di Pietrasanta sia nella carta della pericolosità geologica che nella carta di fattibilità finale sono state evidenziate le zone soggette a particolari limitazione.

Per la tutela delle acque su tutto il territorio di Pietrasanta, al di là delle zone vincolate di seguito descritte, è comunque necessario che ogni nuova costruzione e/o immobile esistente, oggetto di interventi di ampliamento o ristrutturazione edilizia, sia previsto un idoneo sistema di smaltimento dei liquami.

Sono considerati liquami civili le acque di rifiuto di provenienza domestica (servizi igienici, cucina, lavanderia ecc.) o di attività civile, oltre a quelle ad esse assimilate dalla normativa specifica o per analogia, con esclusione delle acque meteoriche.

Gli immobili ubicati in zona servita da rete fognaria devono obbligatoriamente essere allacciati alla stessa, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dall'Ufficio Comunale competente o Società gestrice del servizio.

Per gli immobili posti in zona esclusa dalla fognatura dinamica, dovrà essere presentato un progetto per la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento liquami singolo o consorziale, e/o per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'impianto esistente. La soluzione di smaltimento proposta dovrà essere compatibile con la normativa vigente (Legge n. 319 del 10 maggio 1976 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento"), oltre che con le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del terreno.

Tutto quanto sopra esposto dovrà essere documentato in una relazione tecnica corredata da elaborati grafici esplicativi della problematica analizzata; alla presentazione di tali elaborati è subordinato l'esame della pratica da parte della Commissione Edilizia Comunale.

In relazione sempre alla salvaguardia della risorsa idrica, tutti i nuovi pozzi per emungimento di acqua dovranno essere autorizzati come previsto dal T.U. 11-12-1933 n° 1775, ed avere il nullaosta comunale.

A tale proposito l'avente diritto dovrà inoltrare all'Ufficio Tecnico comunale esplicita richiesta con indicata la quantità di acqua che intende emungere, l'uso del pozzo ed una planimetria in scala 1:2.000 con la sua ubicazione.

Per quanto attiene le zone soggette a particolari limitazioni d'uso, i vincoli ad esse applicabili sono così riassunti:

#### **a) Area di ricarica concentrata degli acquiferi della pianura**

In queste aree si adottano le seguenti limitazioni di attività:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- divieto di accumulo di concimi organici e stoccaggio di sostanze inquinanti;
- divieto di nuove attività ad elevato rischio di inquinamento;
- divieto di dispersione nel suolo di sostanza organica, concimi, fertilizzanti e quant'altre sostanze inquinanti;
- divieto di subirrigazione o pozzi a perdere per lo smaltimento dei liquami civili;
- divieto di impermeabilizzazione del suolo.

Si prescrive inoltre che:

- le opere di raccolta dei liquami civili siano a perfetta tenuta;
- eventuali nuove canalizzazioni per liquami civili di raccordo alla fognatura siano realizzate ricorrendo a doppi tubi;
- le opere di smaltimento delle acque bianche siano tenute in perfetta efficienza per evitare ristagni.

#### **b) Zone di tutela assoluta attorno ai pozzi e alle sorgenti**

In queste aree estese per un raggio di 10 metri attorno ai pozzi e alle sorgenti utilizzati dagli acquedotti, e coincidenti nella cartografia con lo stesso simbolo del pozzo o della sorgente, vi è una tutela assoluta ed il divieto di ogni edificazione fatte salve le opere di presa e le costruzioni di servizio.

#### **c) Zone di rispetto attorno ai pozzi e alle sorgenti**

In queste aree, indicate nella cartografia ed estese per un raggio di 200 metri attorno al singolo pozzo o sorgente, come stabilito dall'art. 6 del D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento dei rifiuti,
- m) pascolo e stazzo del bestiame.

Inoltre in un raggio di 25 metri attorno al pozzo, alla sorgente, al serbatoio ed alle stazioni di sollevamento sono vietate altresì nuove costruzioni.

#### **d) Zone di protezione dei pozzi e delle sorgenti**

Abbraccia il bacino idrogeologico delle sorgenti e dei pozzi, limitatamente all'area compresa in un raggio di 500 ml dal pozzo o dalla sorgente.

In detta zona è fatto divieto di immissione diretta nel sottosuolo di reflui inquinanti e la formazione di discariche, anche temporanee, con eccezione di discariche di inerti.

#### **e) Aree con presenza nel sottosuolo di acqua salmastra con conducibilità > 1.000 micro Siemens**

In queste aree è fatto divieto di:

- aprire nuovi pozzi;
- ampliare o approfondire i pozzi esistenti;
- aumentare la portata emunta dai pozzi;
- realizzare discariche anche temporanee con esclusione di quelle di materiali inerti.

Si prescrive che:

- nei casi di depressione della falda acquifera mediante pompaggio per l'esecuzione di scavi o di interventi edificatori nel sottosuolo le acque emunte devono essere restituite all'acquifero mediante rimmissione nel terreno nei pressi dell'area interessata dall'intervento;
- le acque piovane dei pluviali dei tetti devono essere scaricate direttamente nel terreno;
- le aree pavimentate esterne agli edifici, devono consentire la penetrazione delle acque piovane nel terreno mediante materiali e tecniche idonei.

#### **f) Aree di rispetto cimiteriale**

In queste aree è fatto divieto di aprire nuovi pozzi a meno che non si dimostri in modo inequivocabile che l'acquifero captato è isolato da possibili contaminazioni derivanti dall'area cimiteriale.

#### **g) Aree a rischio idrogeologico come definito dalla Legge 677/96**

Queste aree, colpite dall'evento alluvionale del 19.06.1996, sono state perimetrare in ottemperanza alla Legge 677/96 ("Interventi urgenti a favore delle zone colpite dagli eventi calamitosi nei mesi di giugno e ottobre 1996"), al fine di garantire che la costruzione di edifici distrutti e la nuova edificazione avvengano in condizioni di sicurezza e controllabilità degli effetti derivanti dal ripetersi di eventi calamitosi, ovvero senza aumentare l'esposizione al rischio di persone e beni anche in fase di cantiere.

In tali aree è pertanto vietata, fino alla rimozione del vincolo, la realizzazione di opere, manufatti di qualsiasi natura o forme di occupazione del suolo che comportino aumento di esposizione al rischio per persone o beni, o comunque aumento del rischio idraulico.

E' consentito il rilascio o l'adozione degli atti relativi ai seguenti interventi:

- opere necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti e opere idrauliche esistenti, nonché tutte quelle ricomprese nel piano di interventi del Commissario.

Tali interventi dovranno comunque essere realizzati con le opportune precauzioni per la riduzione del rischio idraulico e nel rispetto di quanto previsto per la Classe 2 di Fattibilità Geologica e la Classe IV di Fattibilità Idraulica.

Con riferimento alle categorie di intervento di cui all'allegato della L.R. 59/80, sono ammesse, purchè previste dalla Variante generale al P.R.G.C. in esame, le seguenti categorie di intervento sull'edificato esistente:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo senza aumento di unità immobiliare,
- ristrutturazione edilizia D1,

- ristrutturazione edilizia D2 senza cambio di destinazione d'uso,
- ristrutturazione edilizia D3 senza aumento di unità immobiliare.

In questi casi l'entità degli interventi è di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme operante per cui possono essere inseriti in Classe 1 di Fattibilità Geologica.

La caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie documentate; i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omissi, ma la validità delle soluzioni progettuali deve essere motivata con apposita relazione del progettista (D.M. LL.PP. 11/3/1988, art. A.2.), che, essendo parte integrante degli atti progettuali, sarà annessa alla pratica di richiesta della Concessione Edilizia.

Tutte le considerazioni sopra esposte sono legate chiaramente alla presenza del regime vincolistico dettato dalla Legge 677/96, che potrà essere rimosso solo dopo la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica delle aree alluvionate in data 19.06.1996, attuati anche per stralci funzionali dal Commissario o da altri soggetti pubblici o privati.

#### **- W2 area di ricarica concentrata degli acquiferi della pianura.**

In queste aree si adottano le seguenti limitazioni di attività:

divieto di dispersione ovvero di immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami.

divieto di accumulo di concimi organici.

divieto di apertura di pozzi.

Si prescrive inoltre che:

le opere di raccolta delle acque nere devono essere a perfetta tenuta.

eventuali nuove canalizzazioni per acque nere di raccordo alla fognatura devono essere realizzate ricorrendo all'impiego di doppi tubi.

gli impianti di smaltimento delle acque bianche devono essere tenuti in perfetta efficienza.

#### **- W3.1 zone di tutela assoluta attorno ai pozzi e alle sorgenti:**

hanno un raggio di 10 ml e nella stessa è vietata ogni edificazione fatte salve le opere di presa e le costruzioni di servizio.

#### **- W3.2.2 zone di rispetto attorno ai pozzi e alle sorgenti:**

ad un raggio di 200 ml e in queste sono vietate le seguenti attività e i seguenti interventi:

a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;

b) accumulo di concimi organici;

c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;

d) aree cimiteriali;

e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;

f) apertura di cave e pozzi privati;

g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;

h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

l) impianti di trattamento dei rifiuti;

m) pascolo e stazzo del bestiame

**- W3.2.2** In un raggio di 25 ml attorno al pozzo, alla sorgente, al serbatoio ed alle stazioni di sollevamento sono vietate, altresì, nuove costruzioni.

#### **- W3.3 zone di protezione dei pozzi e delle sorgenti:**

abbraccia il bacino idrogeologico delle sorgenti e dei pozzi, limitatamente all'area compresa in un raggio di 500 ml dal pozzo o dalla sorgente.

In detta zona è fatto divieto di immissione diretta nel sottosuolo di reflui inquinanti e la formazione di discariche, anche temporanee, con eccezione di discariche di inerti.

#### **- W5 Aree con presenza nel sottosuolo di acqua salmastra con conducibilità > di 1.000 micro-Siemens.**

In queste aree è fatto divieto di:

- aprire nuovi pozzi
- ampliare o approfondire i pozzi esistenti
- aumentare la portata emunta dai pozzi
- realizzare discariche anche temporanee con escusione di quelle di materiali inerti

Si prescrive che:

- nei caso di depressione della falda acquifera mediante pompaggio per l'esecuzione di scavi o di interventi edificatori nel sottosuolo le acque emunte devono essere restituite all'acquifero mediante rimmissione nel

- terreno in margine all'area interessata all'intervento
- le acque piovane dei pluviali dei tetti devono essere scaricate direttamente nel terreno
  - le aree pavimentate esterne agli edifici, devono consentire la penetrazione delle acque piovane nel terreno mediante materiali e tecniche idonei.

#### **Art. 81 - Zone di discarica e depositi a cielo aperto**

Nelle zone di discarica individuate nelle Tavole di piano e successivamente in quelle che l'Amministrazione individuerà in relazione alle esigenze future, sono vietate le costruzioni anche provvisorie e l'utilizzazione agricola deve essere autorizzata previa autorizzazione della U.S.L.

Nelle aree destinate a depositi a cielo aperto per stoccaggio di inerti (zona S nelle tavole della Variante al P.R.G. in località Portone – Pontenuovo) sono ammessi unicamente box per il riparo di persone e materiali, non stabilmente infissi al terreno.

In tale zona l'insediamento delle attività è condizionata alla preventiva posa in opera di alberature perimetrali, e comunque alla realizzazione di opere finalizzate al contenimento delle polveri.

#### **Art. 81 bis – Norme di dettaglio**

In esecuzione del vigente regolamento edilizio e con riferimento alle disposizioni di cui ai punti 11 e 12 del precedente art. 16, l'A.C. potrà delineare norme e direttive di dettaglio, vincolanti in sede attuativa, in ordine all'assetto urbanistico ed edilizio, al "decoro", all'arredo urbano, ai materiali compatibili e ad ogni altra prescrizione funzionale al raggiungimento di una adeguata soglia qualitativa nel nuovo insediamento artigianale – industriale in località Portone – Pontenuovo.

## **TITOLO VI**

### **NORME FINALI E NORME TRANSITORIE**

#### **Art. 81 ter – Disposizioni particolari**

Al fine di consentire l'eventuale delocalizzazione di attività soggette a rischio idraulico poste nei Comuni di Stazzema, Seravezza e Pietrasanta la superficie del Comparto I compresa nel perimetro della Variante al P.R.G. per la nuova zona artigianale - industriale in località Portone – Pontenuovo, è riservata per un periodo non superiore a due anni alla rilocalizzazione di eventuali edifici produttivi alluvionati di cui alla Legge n.43/98. Tale superficie sarà riservata nella misura del 50% al Comune di Pietrasanta.

#### **Art. 81 quater – Corridoio infrastrutturale**

Al fine di consentire il coordinamento sovracomunale per la definizione del tracciato stradale in varinate alla SS. 439, le aree individuate nella tavola di P.R.G. come “corridoio infrastrutturale” sono soggette al vincolo di verde privato. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni. Per gli edifici esistenti è prevista la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 82 - Decadenza di norme di contrasto**

Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati della variante sono sostituite da questi ultimi all'atto dell'adozione, salvo:

- nel caso di specifica diversa precisazione contenute nelle presenti norme;
- nei limiti di validità delle licenze edilizie rilasciate anteriormente, le quali peraltro non potranno essere più rinnovate alla scadenza.

#### **Art. 83 - Poteri di deroga**

Nel caso di edifici o di impianti pubblici situati su terreni appartenenti al demanio o al patrimonio del Comune, il Consiglio comunale su conforme parere della Commissione Urbanistica ed Edilizia, salvo il nulla-osta dei competenti organi ai sensi dell'art. 3 della L. 1357/1955 e successive modificazioni, può autorizzare il Sindaco a derogare dalle prescrizioni della Variante Generale al P.R.G.C..

#### **Art. 84 - Misure di salvaguardia**

A datare dall'adozione della Variante Generale al P.R.G.C. da parte del Consiglio Comunale, in ogni caso e sino a quando la Variante non sia stata approvata, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con la Variante adottata, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della L. 1902/1952 e 517/1966.

**TITOLO VII**  
**PIANO DI DETTAGLIO FACENTE PARTE DELLA VARIANTE GENERALE, RELATIVO AI POLI**  
**DI TONFANO E DI MOTRONE, AL VIALE VERSILIA E ZONE LIMITROFE ED AL VIALE ROMA**

**CAP. I- NORME DI INQUADRAMENTO GENERALE.**

**Art. 85 - Finalità, contesto normativo e campo di applicazione**

La presente Variante, in considerazione della particolare rilevanza e del ruolo strategico dei poli del Tonfano e di Motrone e del sistema lineare lungo i viali Versilia e Roma per la riorganizzazione funzionale e morfologica del settore urbano di Marina di Pietrasanta, si articola, relativamente a tali zone, come Piano di Dettaglio, elaborato nelle scale 1/1000, 1/500 e 1/200 anche di carattere architettonico.

Il Piano di Dettaglio fa parte integrante della presente Variante Generale al PRG.

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica compreso all'interno dell'area perimetrata come zona soggetta al Piano di Dettaglio è regolato dalle norme comprese nel presente Titolo e dagli specifici elaborati grafici che dettano prescrizioni e vincoli in termini dimensionali, morfologici, tipologici, di uso dei materiali e di destinazioni d'uso.

Gli stabilimenti balneari sono disciplinati dai dispositivi del P.P. degli arenili.

**Art. 86 -Elaborati costitutivi del Piano di Dettaglio**

Il presente Piano di Dettaglio è costituito dal Titolo VII delle presenti Norme di Attuazione, dalla Relazione Illustrativa nonché dagli elaborati grafici come di seguito specificati:

a) ELABORATI DI ANALISI:

- Tavola 1. Consistenza edilizia e della viabilità al 1878 nella scala 1/25000
- Tavola 2. Consistenza edilizia e della viabilità al 1928/1939, nella scala 1/25000
- Tavola 3. Consistenza edilizia e della viabilità al 1977 nella scala 1/25000
- Tavola 4.1. Tonfano: Planimetria dello stato di fatto nella scala 1/500
- Tavola 4.2. Tonfano: prospetti dello stato attuale nella scala 1/200
- Tavola 4.3. Tonfano: prospetti dello stato attuale nella scala 1/200
- Tavola 4.4. Tonfano: prospetti dello stato attuale nella scala 1/200
- Tavola 5.1. Viale Versilia: Planimetria dello stato attuale nella scala 1/200
- Tavola 5.2. Viale Versilia: Prospetti dello stato attuale nella scala 1/200
- Tavola 5.3. Viale Versilia: Prospetti dello stato attuale nella scala 1/200

b) ELABORATI PRESCRITTIVI:

- Tavola 6. Inquadramento generale nella scala 1/5000
- Tavola 7. Analisi del patrimonio edilizio esistente e classificazione di progetto, nella scala 1/1000
- Tavola 8. Progetto, nella scala 1/1000
- Tavola 9. Tonfano: Planimetria di progetto nella scala 1/500
- Tavola 10. Tonfano: veduta prospettica
- Tavola 11. Tonfano: Piante/Sezioni/ Prospetti, 1/200
- Tavola 12. Viale Versilia: Planimetria/ Prospetto/ Piante nella scala 1/200 e dettagli a varie scale

**Art. 87 - Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente**

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono le norme contenute nel titolo IV, Cap. 1° delle presenti norme e nell'ex Art. 43 " zone omogenee di tipo B - sottozona B 2.2", salvo ulteriori o diverse specificazioni contenute negli elaborati grafici.

La classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore architettonico ambientale, compresi nell'area sottoposta al piano di dettaglio, è registrata nella tavola n° 7.

**Art. 88 -Vincoli e prescrizioni per gli edifici di nuova costruzione previsti.**

Il piano definisce gli oggetti edilizi di nuova formazione e di ristrutturazione secondo:

- a. la quantità di volume e di superficie ammessa;
- b. vari gradi di prescrittività nella definizione architettonica;
- c. la destinazione d'uso;
- d. l'unità minima d'intervento.

I suddetti parametri sono così specificati:

- a. le quantità volumetriche sono quelle definite dalla sagoma planimetrica e dalla indicazione del numero dei piani riportati nella tavola n° 8, mentre le superfici utili sono definite dalla Tabella allegata alle presenti norme.
- b. i gradi di prescrittività della definizione architettonica sono i seguenti:



b1. progetti architettonici di iniziativa pubblica e/o privata (Piazze del Tonfano, porticato e sezione stradale di Viale Versilia).

Gli interventi dovranno essere conformi alle tavole di progetto facenti parte del presente Piano di Dettaglio, che assumono valore strettamente prescrittivo, salvo le necessarie verifiche di carattere esecutivo.

Gli interventi previsti possono essere realizzati per parti organiche.

Eventuali modifiche sostanziali sia funzionali che architettoniche, in sede esecutiva, dovranno essere inquadrate all'interno di una Variante organica riferita all'intero complesso architettonico.

b2. progetti planivolumetrici di tipo A

Per tali progetti sono prescrittivi i seguenti elementi contenuti nelle Tavole di progetto:

- la sagoma planivolumetrica. Nel caso in cui la sagoma planivolumetrica riportata nella tavola n°8 sia in contrasto con i limiti inderogabili di distanza tra i fabbricati di cui all'art.9 del D.M. 1444/68, è consentita una nuova configurazione della sagoma planimetrica alle seguenti condizioni e nel rispetto dei parametri edilizi disposti all'art.9 delle presenti N.T.A.:
  - 1) nessun incremento delle quantità volumetriche come definite dal precedente punto a);
  - 2) nessun incremento delle superfici utili ammesse di cui al 2° comma del presente articolo, definite nella tabella allegata alle presenti norme;
  - 3) nessuna modifica al numero dei piani
- la tipologia
- la forma e la distribuzione delle aperture
- i tipi di finitura esterna (sono previsti intonaci di tipo "civile", con esclusione di quelli plastici e sintetici/é escluso il cemento "a vista"/ le coperture saranno a falde in laterizio/ é ammessa la bordatura delle finestre in lastre di marmo nel rispetto delle forme tradizionali).

b3. progetti planivolumetrici di tipo B

per tali progetti la prescrittività é limitata alla sagoma planivolumetrica, alla configurazione della copertura ed alla destinazione d'uso di cui alla Tavola n° 8. Nel caso in cui la sagoma planivolumetrica e conseguentemente la configurazione della copertura, riportata nella tavola n°8 sia in contrasto con i limiti inderogabili di distanza tra i fabbricati di cui all'art.9 del D.M. 1444/68, è consentita una nuova configurazione della sagoma planimetrica alle seguenti condizioni e nel rispetto dei parametri edilizi disposti all'art.9 delle presenti N.T.A.:

- 1) nessun incremento delle quantità volumetriche come definite dal precedente punto a);
  - 2) nessun incremento delle superfici utili ammesse di cui al 2° comma del presente articolo, definite nella tabella allegata alle presenti norme;
  - 3) nessuna modifica al numero dei piani
- c. le destinazioni d'uso degli edifici di nuova formazione definiti nella tavola n° 8 sono le seguenti:
- c1. edifici residenziali, all'interno di lotti liberi residui, contraddistinti dai numeri arabi da 1 a 13.
  - c2. edifici ad uso commerciale; contraddistinti nella tavola n° 8 da numeri romani progressivi da I a VIII.
  - c3. edifici a carattere ricettivo del complesso di Viale Roma/ Viale Versilia, contraddistinto nella Tavola n° 8 da specifico segno grafico.
  - c4. annessi di servizio, contraddistinti nella tavola n° 8 da specifico segno grafico (indicante l'orientamento della falda del tetto), senza numerazione progressiva; nel caso in cui la superficie prevista planimetricamente nella Tavola n° 8 superi i 30 mq., é ammessa la possibilità di ricavare all'interno dell'annesso un "alloggio estivo" di pari superficie minima.
  - d. le unità minime di intervento indicate nella Tavola n° 8 corrispondono agli ambiti dell'interno dei quali l'attuazione degli interventi previsti si realizza per singola concessione edilizia riferita all'intera unità fondiaria.

## **Art. 89 - Annessi**

Oltre alle precizioni contenute nell'ex art. 43, comma 2.4., che regolano gli interventi sui manufatti di servizio ed annessi, il presente Piano di Dettaglio in base alle prescrizioni contenute nella Tavola n° 8 articola gli interventi in base alla seguente casistica:

- a. annessi non confermati e soggetti a demolizione senza ricostruzione: sono quelli riportati nella Tavola n° 7 e non registrati graficamente nella Tavola n° 8;
- b. annessi parzialmente confermati con obbligo di demolizione e ricostruzione in base alle prescrizioni planivolumetriche contenute nella Tavola n° 8;
- c. annessi confermati nella configurazione planivolumetrica attuale (registrati con specifico segno grafico nella Tavola n° 8 ), e soggetti ad adeguamento architettonico secondo modalità più congruenti con l'ambiente. Per questo tipo di annessi, in attesa degli adeguamenti di tipo architettonico, é ammessa la sola attività di manutenzione ordinaria.

## **Art. 90 - Arredi esterni dei negozi e annessi delle attività ricettive**

Con specifico segno grafico sono indicati nella Tavola n° 8 gli arredi esterni dei negozi e gli annessi delle attività ricettive (tendoni, sporti, pensiline ricavati su suolo pubblico/locali di servizio, locali per sale ristorante, ecc.), ammessi planivolumetricamente dal Piano di Dettaglio e soggetti a "Ridisegno" da concordare con

l'Amministrazione Comunale secondo forme e modalità congruenti con l'ambiente.

## **CAP. 2 RISTRUTTURAZIONE DEL VIALE A MARE**

### **Art. 91 - Ristrutturazione del Viale a mare (Viale Roma)**

La sezione tipo del viale, la localizzazione e la configurazione dei punti di inversione di marcia e di snodo con gli assi mare-monte e dei sottopassi veicolari di Fiumetto, Tonfano e Motrone sono definiti in modo prescrittivo dalla Tavola n° 8.1, scala 1/1000.

La definizione dei materiali di finitura dei marciapiedi e della pista ciclabile, così come l'ulteriore definizione progettuale dei sottopassi veicolari è rimandata a un successivo progetto esecutivo di attuazione, il quale potrà eventualmente ridefinire la localizzazione dei punti di inversione e di snodo, fermo restando che l'aiuola spartitraffico centrale sarà in ogni modo finita con manto erboso e dotata di piante di alto fusto ad intervalli regolari.

## **CAP. 3 RICONFIGURAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO DI TONFANO, MOTRONE E DI VIALE VERSILIA**

### **Art. 92 - Centro del Tonfano**

In base al comma "b" del precedente Art. 88 gli interventi previsti per l'area centrale del Tonfano e definiti nella Tavola n° 8, sono così suddivisi all'interno delle tre categorie di prescrittività della definizione architettonica:

- categoria b1: interventi T4, T5, T6, T7, T8, T9, T12.
- categoria b2: interventi T10 e T11.

### **Art. 93 - Viale Versilia e zone limitrofe**

In base al comma "b" del precedente art. 88, gli interventi previsti per il Viale Versilia e le Zone limitrofe e definite nella Tavola n° 8, sono così suddivisi:

- categoria b1: intervento V1 (porticato);
- categoria b2: intervento edilizio n° 6 (sopraelevazione della COOP);
- categoria b3: intervento V3 (edificio d'angolo); piazzette commerciali da n° I a n° IX; interventi di edifici residenziali da n°1 a 5 e da n° 7 a 13;

### **Tabella delle superfici utili ammesse di cui all'art.88, 2° comma**

La Tabella riguarda le superfici utili ammesse per gli interventi relativi agli edifici residenziali ed alla struttura ricettiva di Viale Roma/ Viale Versilia. Integrata, inoltre, con gli interventi consentiti a seguito delle osservazioni accolte dalla R.T.

- Edificio n°1: mq 384
- Edificio n°2: mq 1050
- Edificio n°3: mq 64
- Edificio n°4: mq 240
- Edificio n°5: mq 500
- Edificio n°6: piano terra commerciale + n°2 u.i. residenziali al piano primo per una S.U.L. di mq. 295
- Edificio n°7: mq 204
- Edificio n°8: mq 112
- Edificio n°9: mq 272
- Edificio n°10: mq 224
- Edificio n°11: mq 160
- Edificio n°12: mq 200
- Edificio n°13: mq 384
- Edificio n°13 bis : mq 225
- Edificio n°14: mq rialzamento del fabbricato di due piani (osservazione n°529)
- Edificio n°15: mq sopraelevazione dell'area occupata dalla C.R.A. e dell'altro corpo di fabbrica con adeguamento alla quota limitrofa più bassa -lato monte- (osservazione n°70)
- Edificio n°16: mq sopraelevazione di un piano (osservazione n°74)
- Edificio n°17: mq intervento convenzionato da realizzarsi con comparto come segue:  
rc 50%; n° piani con destinazione residenziale privata al primo piano e destinazione pubblica al PT da cedere al Comune; h max 7 metri.
- Edificio n°19: Superficie Fondiaria di circa 1060 mq. Realizzazione di n°2 alloggi con S.U.L. complessiva di 280

mq. Tipologia fabbricati unifamiliari. H. max 7 m.

-Edificio n°19Bis: Superficie Fondiaria di circa 470 mq. Realizzazione di n°1 alloggio con S.U.L. di 110 mq. Tipologia fabbricato unifamiliare. H.max 7 m.

-Edificio n°19Ter: Superficie Fondiaria di circa 400 mq. Realizzazione di n°1 alloggio con S.U.L. di 110 Mq. Tipologia fabbricato unifamiliare. H.max 7 m.

(gli interventi sugli edifici n°19, 19 Bis e Ter sono subordinati alla redazione di un P.I.O.d.C. unitario ai sensi dell'art.14 delle presenti norme).

Intervento da attuarsi secondo quanto disposto all'interno dell'Accordo siglato tra privati e Amministrazione Comunale.

-Edificio n°20: Superficie Fondiaria di circa 500 mq. Realizzazione di n°1 alloggio con S.U.L. di 120 mq. Tipologia fabbricato unifamiliare. H. max. 7 m.

-Edificio n°20 Bis: Superficie Fondiaria di circa 650 mq. Realizzazione di n°2 alloggi con S.U.L. complessiva di 240 mq. Tipologia fabbricato bifamiliare. H.max. 7 m.

-Edificio n°20Ter: Superficie Fondiaria di circa 745 mq. Realizzazione di n°2 alloggi con S.U.L. complessiva di 240 mq. Tipologia fabbricato bifamiliare. H.max. 7 m.

Gli interventi sugli edifici n°20, 20 Bis e Ter sono subordinati alla redazione di un P.I.O.D.C. unitario ai sensi dell'art.14 delle presenti norme, incluso la cessione all'A.C. delle aree pubbliche destinate a verde e parcheggi, secondo quanto disposto all'interno dell'Accordo siglato tra privati e Amministrazione Comunale.

-Edifici n°21: destinazione residenziale n° 6 unità minime d'intervento con S.U.L. complessiva di 1200 mq., tipologia fabbricati unifamiliare., H.max. 7 m.; parcheggio pubblico circa 600 mq., viabilità pubblica e verde pubblico situato in Piazza XXIV Maggio angolo Via Versilia. Oltre alle aree pubbliche dovrà essere ceduto all'A.C. il 50% della superficie fondiaria e della S.U.L. a destinazione residenziale.

Tale intervento subordinato alla redazione di un unico P.I.O.D.C. ai sensi dell'art.14 delle presenti norme, è da attuarsi secondo i disposti di cui all'accordo siglato tra A.C. e privati.

DAL 14 AL 17 INTERVENTI A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI

**ALLEGATI**

**ALLEGATO A: LOTTI**

Localizzazione	n°	Zona	S. F.	S.U.L.	H	n° all.	Tipologia
<b>CITTA' GIARDINO</b>							
Via Lago d'Orta	1	B2.1.	750	200	7	1	unifamiliare
Cia Lago d'Orta / prov. Vallecchia	2	B2.1.	3.790	1.260	7	7	unifamiliare
Prov. Vallecchia	3	B2.1.	810	280	7	2	bifamiliare
Via D'Azeglio / Via dei Salesiani	4	B2.1.	1.200	360	7	2	unifamiliare
Via Maroncelli / Via D'azeglio	5	B2.1.	1.860	460	4	3	unifamiliare
Via dei Salesiani	6	B2.1.	960	240	4	2	unifamiliare
Campignoni	7	B2.1.	560	190	7	1	unifamiliare
Campignoni	8	B2.1.	1.430	500	7	3	unifamiliare
Via Pisano / Via Della Robbia	9	B2.1.	1.700	580	7	2	unifamiliare
Via del Fossetto	10	B2.1.	830	280	7	2	bifamiliare
Via dell'Accademia	11	B2.1.	2.130	730	7	6	bifamiliare
Nuova strada Variante	12	B2.1.	1.500	370	4	3	unifamiliare
Nuova strada Variante	13	B2.1.	1.600	400	4	3	unifamiliare
Prov. Vallecchia	14	B2.1.	2.020	690	7	4	bifamiliare
<b>SUB FERROVIA</b>							
Giardinaccio	15	B2.1.	880	240	7	1	unifamiliare
Giardinaccio	16	B2.1.	830	220	7	1	unifamiliare
Via Tre Luci	17	B2.1.	960	260	7	2	bif. lotto sost.
<b>PONTE ROSSO – CROCIALE</b>							
Via Crociale	18	B2.1.	720	200	4	1	unifamiliare
Via Pirandello	19	B2.1.	1.080	310	4	2	unifamiliare
Via Andreotti	20	B2.1.	620	170	4	1	unifamiliare
Via Deledda	21	B2.1.	1.544	340	4	2	unifamiliare
Crociale (nuova strada Variante)	22	B2.1.	3.000	479	7	2	unifamiliare
Crociale (nuova strada Variante)	23	B2.1.	1.600	450	7	3	unifamiliare
Crociale (nuova strada Variante)	24	B2.1.	1.600	450	7	3	unifamiliare
Via Crociale	25	B2.1.	960	280	7	2	bifamiliare
Crociale	26	B2.1.	2.020	580	7	4	bifamiliare
Via Andreotti	27	B2.1.	1.220	340	7	2	uni. lotto sost.
Africa-Macelli Via Montebianco	27bis	B2.1.	2.700	1.000	7	4	bifamiliare
Osterietta	28	B2.1.	1.920	560	7	3	unifamiliare
Osterietta	29	B2.1.	2.170	630	7	4	bifamiliare
Via Lombardia	30	B2.1.	2.200	550	4	3	unifamiliare
Via Lombardia	31	B2.1.	1.100	250	4	2	bifamiliare
Via Lombardia	32	B2.1.	2.080	500	4	3	unifamiliare
Via Lombardia	33	B2.1.	1.050	260	4	2	bifamiliare
Via Lombardia	34	B2.1.	1.060	260	4	2	bifamiliare
Via del Serraglio	35	B4.	1.030	250	4	2	unifamiliare
Via del Serraglio	36	B4.	600	130	4	1	unifamiliare
	37	B4.	500	130	4	1	unifamiliare
Viale Apua	37 bis	B2.2	4.036	480	7	3	Unifamiliare. Intervento da attuarsi nei rispetto dell'accordo sottoscritto tra A.C. e privati
Via del Tonfano	38	B4.	1.150	260	4	2	unifamiliare
Via Brenta	39	B3.	1.560	310	4	2	unifamiliare
<b>TRAVERSAGNA-BACCATOIO</b>							
Via Santini	40	B2.1.	740	250	7	1	uni. lotto sost.
Via Traversagna	41	B2.1.	920	320	7	2	unifamiliare
Via del Castagno	42	B2.1.	1.980	680	7	3	unifamiliare
Via del Castagno	43	B2.1.	480	160	7	1	unifamiliare
Via del Castagno	44	B2.1.	1.400	490	7	2	unifamiliare
Via Giugno	45	B2.1.	530	180	7	1	unifamiliare

Via del Castagno	46	B4.	700	180	4	1	unifamiliare
Via della Bozza	47	B4.	500	130	4	1	unifamiliare
Via della Bozza	48	B4.	1.650	390	4	3	unifamiliare
Via della Bozza	49	B4.	1.250	300	4	2	unifamiliare
Via del Pagliaio	50	B2.1.	720	330	7	1	unifamiliare
Via del Pagliaio	51	B2.1.	530	180	7	1	unifamiliare
Via del Pagliaio	52	B2.1.	2.090	720	7	3	unifamiliare
Via del Pagliaio	53	B2.1.	760	260	7	1	unifamiliare
Via Arno	54	B4.	660	160	4	1	unifamiliare
Via Arno	55	B4.	1.060	260	4	2	unifamiliare
Via Ombrone-Via Arno	56	B4.	900	220	4	2	unifamiliare
Via Cannoretto	57	B2.1.	1.240	420	7	2	unifamiliare
Carraietta	58	B2.1.	1.130	390	7	2	unifamiliare
Carraietta	59	B2.1.	880	300	7	2	bifamiliare
Carraietta	60	B2.1.	930	320	7	2	bifamiliare
Carraietta	61	B2.1.	1.440	500	7	2	unifamiliare
Carraietta	62	B2.1.	550	180	7	1	unifamiliare
Carraietta	63	B2.1.	880	300	7	2	bifamiliare
<b>MARINA: FASCIA MARGINALE</b>							
Via G. Gentile	64	B4.	1.300	195	4	1	uni. lotto sost.
Via Ficalucci	65	B4.	860	130	4	1	uni. lotto sost.
Via Ficalucci	66	B4.	1.000	150	4	1	unifamiliare
Via del Sale	67	B2.1.	960	205	7	1	uni. lotto sost.
Via del Sale	68	B2.1.	1.000	210	7	1	uni. lotto sost.
Via del Sale	69	B2.1.	580	130	7	1	uni. lotto sost.
Via del Sale	70	B2.1.	1.000	210	7	1	uni. lotto sost.
Via del Sale	71	B2.1.	1.050	220	7	1	uni. lotto sost.
Via del Sale (lato Aurelia)	72	B2.1.	780	160	4	1	unifamiliare
Via del Sale (lato Aurelia)	73	B2.1.	1.840	370	4	2	uni. lotto sost.
Via del Sale (lato Aurelia)	74	B2.1.	1.950	390	4	3	uni. lotto sost.
Via del Sale (lato Aurelia)	75	B2.1.	1.350	270	4	2	unifamiliare
Via Nicchieto	76	B2.1.	650	140	7	1	unifamiliare
Via Nicchieto	77	B2.1.	800	170	7	1	unifamiliare
Via Nicchieto	78	B2.1.	2.780	580	7	3	unifamiliare
<b>FASCIA INTERM. A MONTE DEL FOSSO TONFANO/VIA TREMAIOLA</b>							
Via Paganini	79	B2.2.	800	160	4	1	unifamiliare
Via Ficalucci	79 bis	B2.2.	4295	800	7	4	unifamiliare
Via Solferino	80	B2.2.	480	160	7	1	unifamiliare
Via Colombo	81	B2.2.	950	200	7	2	bifamiliare
Via Colombo	82	B2.2.	1.300	390	7	2	unifamiliare
Via Tonfano	83	B2.2.	800	VOLUME7 mc 1.200	7	2	unifamiliare
Via Tonfano	83/BIS	B2.2.	1.049	VOLUME7 mc 1.200	7	4	bifamiliare
Via Colombo	84	B2.2.	925	200	7	1	unifamiliare
Via Tonfano	85	B2.2.	460	140	7	1	uni. lotto sost.
Via Tonfano	86	B2.2.	500	150	7	1	unifamiliare
Via Eritrea	87	B2.2.	500	150	7	1	unifamiliare
Via Eritrea	88		370	140	7	1	unifamiliare
Via Eritrea	89		4.450	1.340	7	7	unifamiliare
Via Adua	90	B2.2.	1.970	600	7	3	unifamiliare
Via Adua	91	B2.2.	1.080	215	4	2	unifamiliare
Via Asmara	92	B2.2.	600	150	4	1	unifamiliare
Via Asmara	93(47 ter)	B2.2.	1.495	375	4	3	unifamiliare
Via Asmara	94(47 ter)	B2.2.	1.495	375	4	3	unifamiliare
Via XIX Settembre	96	B2.2.	520	130	4	1	unifamiliare
Via XIX Settembre	97	B2.2.	545	135	4	1	unifamiliare

Via XIX Settembre	98(47 ter)	B2.2.	950	240	4	2	unifamiliare
Via Palestro	99	B2.2.	620	180	7	1	unifamiliare
Via Palestro	100	B2.2.	1.760	480	7	2	unifamiliare
Via Palestro	101	B2.2.	1.100	330	7	2	unifamiliare
Via Palestro	102	B2.2.	940	280	7	2	unifamiliare
Via Palestro	103	B2.2.	400	120	7	1	unifamiliare
Via Palestro	104	B2.2.	515	160	7	1	unifamiliare
Via Goldora	105	B2.2.	660	200	7	1	unifamiliare
Via Goldora	106	B2.2.	430	130	7	1	unifamiliare
Via Goldora	107	B2.2.	1.610	480	7	3	unifamiliare
Via Palestro	108	B2.2.	960	290	7	2	unifamiliare
Via Massaua	109	B2.2.	390	120	7	1	unifamiliare
Via del Ghirlandaio	110	B2.2.	480	120	4	1	unifamiliare
Via del Ghirlandaio	111	B2.2.	1.570	390	4	3	unifamiliare
Via del Ghirlandaio	112	B2.2.	2.690	675	4	5	unifamiliare
Via del Ghirlandaio	113	B2.2.	600	180	7	1	unifamiliare
Via L.da Vinci	114	B2.2.	720	170	7	1	unifamiliare
Via L.da Vinci	115	B2.2.	645	155	7	1	unifamiliare
Via Cortona	116	B2.2.	2.300	550	7	2	unifamiliare
Via Cortona	117	B2.2.	800	190	7	1	unifamiliare
Via Cortona	118 a	B2.2.	490	120	7	1	unifamiliare
Via Cortona	118 b	B2.2.	640	150	7	1	unifamiliare
Via dei Mille	119	B2.2.	430	130	7	1	unifamiliare
Via Quarto	120	B2.2.	430	130	7	1	unifamiliare
Via Quarto	121	B2.2.	2.100	630	7	4	unifamiliare
Via Quarto	122	B2.2.	440	130	7	1	unifamiliare
Via Quarto	123	B2.2.	570	170	7	1	unifamiliare
Via Nicchietto	124	B2.2.	1.540	370	7	2	unifamiliare
Via Nicchietto	125	B2.2.	1.100	265	7	1	unifamiliare
<b>FASCIA A MARE</b>							
Via Nizza	126	F3.1.					<b>PARCHI TERRITORI ALI DI PIANURA TIPO "A" E "B"</b>
Via Nizza	127	F3.1.					<b>SENZA POSSIBILIT À EDIFICATO RIA</b>
Via Nizza	128	F3.1.					
Via Nizza	129	F3.1.					<b>Modificati come ai punti 8 e 9</b>
Via Nizza	130	F3.1.					<b>della D.C. n° 216 del 18/12/1987</b>
Via Nizza	131	F3.1.					
Via Nizza	132	F3.1.					
Via Michelangelo	133	B2.2.	1.560	300	7	2	unifamiliare
Via C. Pisacane	134	B2.2.	1.280	255	7	1	uni. lotto sost.
Via C. Pisacane	135	B2.2.	1.150	230	7	1	uni. lotto sost.
Via G. Colombo	136	B2.2.	1.200	240	7	1	unifamiliare
Via G. Colombo	137	B2.2.	945	190	7	1	unifamiliare
Via Isonzo	138	B2.2.	2.750	550	7	3	unifamiliare
Via Piave	139	B2.2.	1.000	200	7	1	unifamiliare
Via D. Foresta	140	B2.2.	2.000	400	7	2	unifamiliare
Via C. Colombo	141	B2.2.	1.140	230	7	1	unifamiliare
Via delle 5 Giornate	142	B2.2.	930	185	7	1	unifamiliare

Via Maddelena	143	B2.2.	750	150	7	1	unifamiliare
Via Maddelena	144	B2.2.	750	150	7	1	unifamiliare
Via Bellini	145	B2.2.	1.400	280	7	1	unifamiliare
Via delle 5 Giornate	146	B2.2.	1.730	340	7	2	unifamiliare
Via Ricasoli	147	B2.2.	1.250	250	7	1	unifamiliare
Via Ricasoli	148	B2.2.	2.300	460	7	2	unifamiliare
Via Ricasoli	149	B2.2.	3.000	600	7	3	unifamiliare
Via U. Foscolo	150	B2.2.	1.920	385	7	2	unifamiliare
Via D. Vignette	151	B2.2.	1.000	200	7	1	unifamiliare
Via Candia	152	B2.2.	1.670	260	7	1	unifamiliare
Via Cavour	153	B2.2.	2.705	540	7	4	unifamiliare
<b>STRETTOIA</b>							
Via di Strettoia	154	B2.1.	1.480	730	4	1	unifamiliare
Via di Strettoia	154 bis	B2.1	1.800	360	7	3	Edifici a schiera su terrazzamento da attuarsi nel rispetto dell'accordo sottoscritto tra A.C. e privati.
Via Strettoia	155	B2.1.	2.260	560	4	3	unifamiliare
Cassiano	156	B2.2.	720	180	4	1	unifamiliare
Cassiano	157	B2.2.	920	230	4	2	bifamiliare
Cassiano	158	B2.2.	850	200	4	1	unifamiliare
Cassiano	161	B2.2.	2.990	740	4	4	unifamiliare
Via Monte di Ripa	162	B3.	610	150	4	1	unifamiliare
Via Monte di Ripa	163	B3.	530	130	4	1	unifamiliare
Via di Strettoia	164	B2.1.	900	220	4	2	bifamiliare
Via Romana	165	Secondo le previsioni della lottizzazione convenzionata					
Via Romana	166	Secondo le previsioni della lottizzazione convenzionata					
<b>MONTISCENDI</b>							
Via Montiscendi	167	B2.1.	640	120	4	1	unifamiliare
Strada Nuova Variante	168	B2.1.	1.900	380	4	2	unifamiliare
Via del Goriello	169	B2.1.	3.031	570	4	3	uni-bifamil
Via del Goriello	169 Bis	B2.1.	695	130	4	1	unifamiliare
Via del Goriello	170	B2.1.	1.440	280	4	2	bifamiliare
Goriello	171	B2.1.	960	190	4	1	unifamiliare
Via del Goriello	172	B2.1.	1.400	280	4	2	bifamiliare
Via del Goriello	173	B2.1.	3.060	601	4	4	unifamiliare
Via Montiscendi	174	B2.1.	840	280	7	2	bifamiliare
Via Montiscendi	175	B2.1.	530	180	7	1	unifamiliare
Montiscendi	176	B2.1.	1.340	470	7	3	uni-bifamil.
	177	B2.1.	530	150	7	1	unifamiliare
	178	B2.1.	680	190	7	1	unifamiliare
	179	B2.1.	1.260	350	7	2	bifamiliare
	180	B2.1.	660	180	7	1	unifamiliare
	181	B2.1.	680	190	7	1	unifamiliare
	182	B2.1.	2.070	410	7	3	unifamiliare
<b>LAGO DI PORTA</b>							
Via del Rio	183	B2.1.	800	160	4	1	unifamiliare
Via del Rio	184	B2.1.	630	120	4	1	unifamiliare
Via del Rio	185	B2.1.	1.520	308	4	2	bifamiliare
Via G. Verdi	150 bis	B2.2.	560	112	7	1	unifamiliare
Via C. Colombo	141 bis	B2.2.	900	180	7	1	unifamiliare
Via E. Toti	136 bis	B2.2.	1.104	220	7	1	unifamiliare
Via Massaua	109 bis	B2.2.	520	160	7	1	unifamiliare
Via XIX Settembre	95 bis	B2.2.	2.080	520	4	4	unifamiliare
Via Arno	54 bis	B4.	512	145	4	1	unifamiliare
La Fossetta	16 bis	B2.1.	900	160	7	1	unifamiliare
Via Astoria	153 bis	B2.2.	1.000	160	7	1	unifamiliare

Via Tonfano	<b>88 a</b>	<b>B2.2.</b>	<b>350</b>	<b>130</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>unifamiliare</b>
Via Tonfano	<b>88 b</b>	<b>B2.2.</b>	<b>470</b>	<b>170</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>unifamiliare</b>
Via Tonfano	<b>88 c</b>	<b>B2.2.</b>	<b>375</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>unifamiliare</b>
Via Castracani	<b>124 bis</b>	<b>B2.2.</b>	<b>600</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>unifamiliare</b>
Via Provinciale	<b>186</b>	<b>B2.1</b>	<b>1.411</b>	<b>220</b>	<b>7,50</b>	<b>2</b>	<b>bifamiliare</b>
Via Provinciale	<b>187</b>	<b>B2.1</b>	<b>1.411</b>	<b>220</b>	<b>7,50</b>	<b>2</b>	<b>bifamiliare</b>



**ALLEGATO B: COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R**

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
COLLINA														case in linea
VALLECCHIA	<b>1 stralciato con delib.C.C n. 131 del 29/12/97</b>													
VALLECCHIA	2	C1	1.440	1.050	600	400	P.T. 200			11	4	316		Alloggi residenziali in blocco, comm/esp. Al p.t., garage seminterrato
CITTÀ GIARDINO														
PONTE STRADA VIA COLOMBETTA 3 UNITA' DI INTERVENTO	<b>8 u.m.i. A stralciato con delib. C.C. n.66 del 03/11/2003</b> <b>u.m.i. b stralciato con delib. C.C. n.40 del 30/08/2004</b> <b>u.m.i. C stralciato con delib. C.C. n.40 del 30/08/2004</b>													
<b>Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'A</b>														
SUB- FERROVIA														
via Marconi	9	R2	5.234	5.234	2.901	967	967	967		10	13			case in linea con parcheggio sotterraneo nelle piastre antistanti
GARIBALBI FERR. 13 UNITÀ DI INTERVENTO	13		56.900	21.348	34.430	10.448	6.686	14.752			96	9.133	12.980V	
	a	R2		684	960	320	P.T.320	P.1°320		10	3			case in linea
	b	R2		1.274	2.430	810		P.T P.1° 1.620		10	8			case in linea
<b>C59</b>	SECONDO LE DIMOSTRATE ESIGENZE DELLE ATTREZZATURE SPECIFICHE													Caserma C.C.

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
	d	R2		1.612	2.496	624	P.T.624	P.1° P.2°1.248		13	6			case in linea
	e	R2		1.426	2.688	552	P.T.712	P.1° P.2°1.424		13	5			case in linea
	f	R2		1.271	2.496	504	P.T.664	P.1° P.2°1.328		13	4			case in linea
	g	R2		1.271	2.496	504	P.T.664	P.1° P2°1.328		13	4			case in linea
	h	R2		1.156	2.100	672	P.T.476	P.1° P.2° 952		16	6			case in linea
	i	R1		3.142	3.720	3.520	P.T.200			13	33			case in linea; commercio a P.T. nelle testate dell'edificio
	l	R2		2.544	3.380	620	P.T.760	P.1° P.2° 2.000		13	6			case in linea
	m	R2		2.106	3.180	690	P.T. 830	P.1° P.2° 1.660		13	6			case in linea
	n	R2		2.276	3.520	1.192	P.T.966	P.1° P.2°2.988		14	8			case in linea
	o	R2		1.134	2.420	672	P.T.476	P.1° P.2° 952		16	6			case in linea

COMPARTO 13 umi b

Il subcomparto si attua con intervento diretto anche sugli edifici esistenti nel rispetto delle S.U.L. riportate in tabella. Le dotazioni di superfici a parcheggio dovranno essere verificate secondo quanto previsto all'art. 8 delle presenti norme.

via Garibaldi	<b>13</b>													
	b			4.680	3.691	1.108	1.471	1.112						
	b1	R2		880	694	208	274	212		10	2	200		Ristrutturaz. Edilizia e urbanistica fino al 25% del volume

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
	b2	R2		3.800	2.997	900	1.197	900		10	9	1400		Ristrutturaz. Edilizia e urbanistica fino al 20% del volume. Intervento soggetto a convenzione come da delib. Del C.C. n° 129 del 17/12/97
via Delle Ghiare	<b>17</b>	C1	2.040	1.440	1.280	1.080	P.T.200			7	12	185	C17 415 P.	case in linea
via Delle Ghiare	<b>18</b>	C1	2.150	1.370	1.480	1.230	P.T.250			7	13	240	C18 540	case in linea
CROCIALE PONTEROSS O														
Ponte Rosso via Monteverdi	<b>21</b>	R1	4.700	2.260	3.640	3.090	P.T.660			13	30		B24 220 V.	case in linea
<b>Comparto recuperato e reso attuabile a seguito di lavori di messa in sicurezza Fiume Versilia (GRT 646/2004 e Determina Dirigenziale n. 3571/2004)</b>														
Ponte Rosso via Montenero	<b>22</b>	R2	8.050	1.260	4.160+ 600	2.080	P.T.1.300	P.T. 1.320		13	20	250	C19 2.500 P. + B26 3.960 V.	case in linea mercato di quartiere nella piazza
<b>Comparto recuperato e reso attuabile a seguito di lavori di messa in sicurezza Fiume Versilia (GRT 646/2004 e Determina Dirigenziale n. 3571/2004)</b>														
Crociale via Crociale	<b>23</b>	C1	4.972	4.396	2.100	2.100				7	15	576		case a schiera con giardino
Strada di nuovo impianto	<b>24</b>	C1	8.642	7.592	3.660	3.660				7	26		B30 1.050 V.	case a schiera con giardino
Piazza Lucchesi	<b>25</b>	C2	4.960	3.720	720	720				7	6	1.240		Tipologia unifamiliare

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
AFRICA – MACELLI														
via 1° Maggio Via delle Iare	27	C2	14.724	10.184	2.115	2.115				7	16	400	4.140	Edifici residenziali mono e bifamiliari
	27 bis	R3	1.860	996	380	190	190			7	1	240	624	Edifici multipiano residenziali con fondi commerciali/ espositivi
	27 ter	R3	3.685	2.000	650	325	325			7	2	315	1.370	Edifici multipiano residenziali con fondi commerciali/ espositivi
	27 quater	R3	3.394	1.839	665	250	415			7	2	415	1.140	Edifici multipiano residenziali con fondi commerciali/ espositivi
	27 quinquies	R3	2.852	666	270		270			7		220	1.966	Edifici multipiano commerciali/ espositivi
<p><b>Comparto recuperato e reso attuabile a seguito di lavori di messa in sicurezza Fiume Versilia (GRT 646/2004 e Determina Dirigenziale n. 3571/2004)</b>  <i>Si prescrive che l'area a fattibilità 4ii ricadente nel comparto urbanistico n.27 non sia interessata da previsioni edificatorie</i></p>														

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Peep 5 Area Bartelletti	28	C1	8.235	2.259	3.254	2.444	P.T. 810 mq. Comm./Esp./Artig./ Dir.			10	20	802 mq.	B39 mq. 1.963	Edifici residenziali a schiera e in linea. Edifici a destinaz. Mista commerc. Artig. E direz. Per i piani terra. Area 167 – Edilizia convenzionata
OSTERIETTA 6 unità di intervento	29		47.000		20.980	16.050					181	4.713	23.760	
	a	C1		6.790	5.880	4.440	P.T. 1.440			10	47			case in linea
	b	C1		7.150	5.530	3.000	800	P.T P.1° 1.730		13	30			case in linea edificio commerciale (supermercato)
	c	C1		5.200	3.900	3.900				13	36			case a blocco
	d	C1		3.890	2.760	1.900	P.T.860			10	17			case in linea; commercio sul lato dell'edificio prospiciente la piazza
	e	C1		5.000	2.910	2.810	P.T. 100			10	25			case in linea; commercio sull'angolo dei due edifici
	f		2.100	740										attrezzature per lo spettacolo

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
OSTERIETTA 15 unità di intervento	30	C2	11.750	9.650	2.800	2.800				7	15	640		impianto lottizzativo con case unifamiliari
via Lombardia 5 unità di int.	31	C2	5.560	4.360	1.450	1.450				4	10			impianto lottizzativo con case unifamiliari
OSTERIETTA 8 unità di int.	32	C2	11.600	6.400	1.800	1.800				7	8			impianto lottizzativo con case unifamiliari
BACCATOIO														
via del Castagno	33	R1	2.280	1.300	1.800	1.200	P.T. 600			10	12	600	C27 980 P.	case in linea
Via Traversagna	34	C3	7.150	7.150	MC. 5.724	MC. 5.724				7	18	468	1.228	impianto lottizzativo già convenzionato
	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
POLLINO via Traversagna Ponte Nuovo	35	C2	4.900	3.760	940	940				4	6	550		impianto lottizzativo già convenzionato
<b>Comparto recuperato e reso attuabile a seguito lavori di messa in sicurezza Gora degli Opifici (G.R.T. 879/03 e Determina Dirigenziale n. 3505 dell'11/12/2003)</b>														
POLLINO via Pagliaio Trav. Piazza	36	C1	2.790	1.450	1.440	720	P.T. 420			7	6	845	C29 950 P.	case in linea
<b>Comparto recuperato e reso attuabile a seguito di lavori di messa in sicurezza della Gora degli Opifici (Determina Dirigenziale n. 2970/2007)</b>														
POLLINO via Pagliaio (PEEP)	37	C1	3.100	3.100	1.680	1.680				7	16			case a schiera con giardino
<b>Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B</b>														

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
POLLINO alla Chiusa	38	C2	14.480	13.820	1.950	1.950				4	10	660		impianto lottizzativo con case unifamiliari
<b>Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B</b>														
via Sarzanese	39		11.050	11.050	520									attrezzature per lo sport
MARINA: FASCIA MARGINALE A MONTE														
MINGO via del Tonfano	40	C2	9.770	9.913,60	1.516,85	1.516,85				4	8	260		impianto lottizzativo con case unifamiliari
MINGO via del Tonfano	40 bis	C2	4.330	3.896,40	583,15	483,15	100			7	3	40		impianto lottizzativo con case unifamiliari. Commerciale al P.T.
QUADRELLARA	41	<b>Stralciato</b>												
FASCIA INERTMEDIA A MONTE DEL FOSSO TONFANO VIA TREMAIOLA														
Viale Apua	43	C3	12.624	12.624	mc. 13.535	mc. 13.535				7	39	859	525	impianto lottizzativo già convenzionato
Area 167	44	<b>Stralciato</b>												

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Area 167	<b>45</b>	C1	7.555	1.900	1.980	1.140	P.T. 840			7 10	14	1.200	C34 1.700	case in linea
via del Tonfano	<b>46</b>	R1	3.740	2.100	1.720	1.130	P.T. 338	P.T. 252		7 10	10	860	C35 1.250	case in linea (4 all.); case a ballatoio (6 all. duplex);
Via Asmara – Via XiX Settembre	<b>47 ter</b>	B2.2	4876	3.940	990					4	8	0	0	unifamiliari
Via Asmara – Via XiX Settembre	<b>47 quater a</b>	B2.2	16924	9500	3504	3504				7	28	2024	B86 mq. 1200 verde pubblico di quartiere – isola ecologic a e cabina ENEL mq. 200	bifamiliari
Via Asmara – Via XiX Settembre	<b>47 quater b</b>	B2.2	1920	1480	832	832				7	8	0	0	bifamiliare e quadrifamiliare
via XIX Settembre	<b>47bis</b>	impianto lottizzativo con case unifamiliari	14.640	3.848	1.000	1.000				4	8		B65 verde sportivo mq. 11.700 di cui 8.400 campo sportivo	



	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali	
Stipeto	47	C1	8.280	2.400	2.415	1.480	P.T. 475	P.T. 460		7 10	16	1.240	B64a C36 3.260	case a ballatoio (8all.); case aballatoio (8 all. dupleex); al P.T. eventuale attrezzatura di servizio al campo sportivo	
via Tremaiola	48	C3	27.245	15.810	3.882	2.010			1.872	7.50 15	9		3.500	impianto lottizzativo già convenzionato	
Nicchieto	49	stralciato con delib.C.C n. 131 del 29/12/97													
FASCIA A MARE															
via Vignette	50	C3	10.948	7.000	1.845	1.845				7	20	280	1.030	impianto lottizzativo già convenzionato	
via Bellini	51	D7	31.215		6.264				6.264	13		2.906			
	a			11.780	3.132					13				La Sup. Fond. è ripartita in mq 6.500 (area edificabile) e mq 5.280 (verde privato di rispetto)	
	b			9.245	3.132				3.132	13				La Sup. Fond. è ripartita in mq 6.898 (area edificabile) e mq 2.347 (verde privato di rispetto)	

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
STRETTOIA														
Strettoia 2 Unità di Int.	52		5.150	2.600	2.320	2.320					17	700		
	a	C1		760	800	800				7	7			case a schiera con giardino
	b	C1		1.840	1.520	1.520				7	10			case a schiera di pendio
Montiscendi	53	C2	6.080	5.030	1.010	1.010				4	6	800		impianto lottizzativo con case unifamiliari
<b>Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'D</b>														
Montiscendi	54	C2	8.150	5.890	1.150	1.150				4	6			impianto lottizzativo con case unifamiliari
<b>Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'D</b>														
Montiscendi 4 unità di int.	55		17.930	10.000	12.020	10.650	1.370				111	1.744	C58 1.790	
<b>Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'D</b>														
	a	C1		2.180	3.150	1.840	P.T. 920			10	31			case in linea
	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
	b	C1		3.990	3.330	3.330				10	48			case in linea
	c	C1		2.900	3.150	2.700	P.T. 450			10	31			case in linea; commercio sulla strada principale
	d	C1		930	2.780	2.780				10	12			case in linea con garage a P.T.

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Lago di Porta 2 unità di int.	<b>56</b>		11.614	2.860	2.480	2.180	P.T. 300				19	1.150	C59 500/ A48 2.114	
	a	C1		1.100	760	760				7	6			case a schiera con giardino
	b	C1		300	600	300	P.T. 300			7	3			case in linea
	c	C1		1.460	1.120	1.120				7	10			case a schiera con giardino
Via Romana	<b>57</b>	C3	12.000		mc 10.230	mc 10.230				7,5				impianto lottizzativo già convenzionato
Via Ficalucci	<b>58</b>	C1	3.220		mc 4.800					7,1	12			Area 167 Edilizia convenzionata case a schiera con giardino
Via Ficalucci	<b>59</b>	C1	3.220		mc 4.800					7,1	12			Area 167 Edilizia convenzionata case a schiera con giardino
Via Colombo	<b>60a</b>	C1	1.840		mc 2.400					7,1	6			Area 167 Edilizia convenzionata case a schiera con giardino
Via Pea	<b>60b</b>	C1	2.100		mc 2.400					7,1	6			Area 167 Edilizia convenzionata case a schiera con giardino

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Via Tonfano	<b>61a</b>	C1	1.800		mc 2.400					7,1	6			Area 167 Edilizia convenzionata case a schiera con giardino
	<b>61b</b>	C1	2.250		mc 2.400					7,1	6			Area 167 Edilizia convenzionata case a schiera con giardino
AFRICA - MACELLI														
Via Bugneta Via Bernini	<b>62</b>	C1	6.485	3.580	2.010	1.430	580			7	12	525	B87 1.130 verde pubblico	Area 167 Edilizia Convenzionata Case a schiera Con giardino Fondi commerciali

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali	
Via Oberdan	63	R2	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AUMENTO DEL VOLUME DEL 10% RISPETTO ALL'ESISTENTE								10	Min.65 mq. come da N.T.A.			Residenziale - commerciale – direzionale con obbligo di reperire aree a parcheggio anche nelle aree limitrofe. Dovranno essere osservati i caratteri tipologici degli edifici limitrofi Intervento soggetto all'approvazio ne di un Piano di Recupero

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. Funzionali
Via Oberdan	<b>63 bis</b>	R2	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE A PARITA' DI VOLUME							10	min65 mq. come da N.T.A.			Residenziale - commerciale – direzionale, con obbligo di reperire aree a parcheggio anche nelle aree limitrofe. Dovranno essere osservati i caratteri tipologici degli edifici limitrofi Intervento soggetto all'approvazio ne di un Piano di Recupero

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Via Oberdan	<b>63 ter</b>	R2	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AUMENTO DEL VOLUME DEL 10% RISPETTO ALL'ESISTENTE											
Via Oberdan	<b>64</b>	R2	2.952		1200	900		300		10	min65 mq. come da N.T.A.	2.952		Parcheggio interrato- residenziale - commerciale - direzionale. Dovranno essere osservati i caratteri tipologici degli edifici limitrofi Intervento soggetto all'approvazio ne di un Piano di Recupero

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Via Oberdan	65	R3	1470		360					10	min65 mq. come da N.T.A.	1000		Residenziale - commerciale - espositivo con aree a parcheggio su due piani fuori terra. Dovranno essere osservati i caratteri tipologici degli edifici limitrofi Intervento soggetto all'approvazio ne di un Piano di Recupero



	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Via Oberdan	66	R2	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE A PARITA' DI VOLUME							10	min65 mq. come da N.T.A.			Residenziale - commerciale - direzionale con obbligo di reperire aree a parcheggio anche nelle aree limitrofe. Dovranno essere osservati i caratteri tipologici degli edifici limitrofi Intervento soggetto all'approvazio ne di un Piano di Recupero

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Via Oberdan	67	R2	1185		740	275	185	280		10	min65 mq. come da N.T.A	165		Residenziale - commerciale – direzionale con obbligo di reperire aree a parcheggio anche nelle aree limitrofe. Dovranno essere osservati i caratteri tipologici degli edifici limitrofi Intervento soggetto alla approvazione di un Piano di Recupero

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali	
Via Caduti Lager Nazisti	68	R2	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE A PARITA' DI VOLUME								10	min65 mq. come da N.T.A.			Residenziale - commerciale – direzionale con obbligo di reperire aree a parcheggio anche nelle aree limitrofe. Dovranno essere osservati i caratteri tipologici degli edifici limitrofi Intervento soggetto all'approvazio ne di un Piano di Recupero

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Via Oberdan	<b>69</b>	R2	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE A PARITA' DI VOLUME							10	min65 mq. come da N.T.A.			Residenziale - commerciale – direzionale con obbligo di reperire aree a parcheggio anche nelle aree limitrofe. Dovranno essere osservati i caratteri tipologici degli edifici limitrofi Intervento soggetto all'approvazio ne di un Piano di Recupero
Via Aurelia - Via Cavour	<b>70</b>	C1	11.100		3.589	1.964	982	643		10 edifici in linea 16 edificio a torre	22	1.853	B88 870 mq. verde pubblico attrezzat o C64 1.908 mq. piazza	Edifici in linea ed Edificio a torre a destinazione Residenziale, Commerciale e Direzionale. E' esclusa la possibilità di aprire accessi diretti a detta area dalla Via Aurelia.

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Via Aurelia - Via Arginvecchio	<b>71 a</b>	C1	4.750		1.980	660	660	660		10,50	8	653		Edifici in linea a destinazione Residenziale, Commerciale e Direzionale. E' esclusa la possibilità di aprire accessi diretti a detta area dalla Via Aurelia.
Via Arginvecchio	<b>71 b</b>	R1	1.450		833					10,50	10	250		Edifici in linea a destinazione residenziali

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali	
Via Aurelia - Via Astoria	72	R2	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE A PARITA' DI VOLUME ESISTENTE								7,50	min65 mq. come da N.T.A.			Destinazione Residenziale, Commerciale e Direzionale. E' esclusa la possibilità di aprire accessi diretti a detta area dalla Via Aurelia

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. Funzionali	
Via Aurelia (Motrone)	73		Comparto <b>ANNULLATO</b> con Delibera di C.C. n. 28 del 08.07.2009												
SERRAGLIO															
Via Serraglio	74	C2	18.034		22.235,48 mc.					* Alloggi tipo: A1 8 A2 8,20 A3 7 B 8,25	44	550	B89 2.619,09 verde pubblico attrezzat o	* Impianto lottizzativo con case unifamiliari e bifamiliari e a schiera secondo lo schema allegato all'accordo	
<ul style="list-style-type: none"> <li>interpretazione di cui alla delibera C.C. n°51 del 15/11/2004</li> </ul>															

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Via Provinciale Vallecchia	75	C1	38.075		46.600 mc.	43.800 mc.	2.450 mc. (comm.+ dir.)			13	125	3.526	7.526 verde pubblico	Area 167 Edilizia Convenzionata e Sovvenzionata. Edifici multipiano Fondi commerciali e direzionali. Recupero edificio preesistente con incremento di volume del 20%.
Via Leopardi	76	C2	5.000	3.600	1.680	1.680				7	12			Edifici monofamiliari e bifamiliari
Via di Capriglia	77	R1	<b>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE A PARITA' DI VOLUME</b> <i>nel rispetto delle disposizioni di cui all'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs n.267/00 stipulato tra l'A.C. e l'A.S.L.12.</i>							7	<b>10 min 65 mq. di S.U.N.</b>			<b>Tipologia bifamiliare.</b> Dovranno essere osservati i caratteri tipologici degli edifici limitrofi Intervento soggetto all'approvazi one di un Piano di Recupero.



	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./E sp.	Dir.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali		
Viale Apua	77 bis	R4	<b>RECUPERO E AMPLIAMENTO FINO AL RADDOPPIO DELL'ATTUALE VOLUMETRIA, nel rispetto delle disposizione di cui all'accordo di programma stipulato tra l'A.C. e l'A.S.L. 12.</b>							<i>struttura ricettiva a del tipo albergo: 60% del volum e dispon ibile; residen za turistica o albergo hierar (R.T.A. ): 40% del volum e dispon ibile.</i>	<i>I nuovi volumi edilizi non dovran no supera re l'altezz a max dell'edi fici o princip ale esisten te</i>	<i>Dimensio ni delle unità abitative costituen ti la R.T.A: min. 35 mq- max 50 mq di S.U.N., costituite da uno più locali e dotati di servizio autonom o di cucina.</i>				Nell'intervento di ampliamento dovranno essere rispettati i caratteri tipologici e morfologici del fabbricato esistente. E' obbligatorio l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive locali.
Via del Crocioletto	78	C2	8.554	6.000	2.400	2.400				7	13		1.493	Edifici residenziali monobifamiliare		
Via della Consuma	78 bis	R2	4.600	2.207	2.800		2.000	800		10		830	940	Edifici multipiano commerciali direzionali		

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./Esp. Dir. / Art.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Peep 1 Marina	79	C1	8.300	4.620	1.320	1.320			7	12	833	B90 1.374 mq. Verde pubblico	Edifici di tipo a schiera e bifamiliare. Area 167 – Edilizia convenzionata.
Peep 2 Via Tonfano	80	C1	26.362	2.252	3.135	3.135			7	30	1.840	B91 13.907 mq. Verde pubblico	Edifici di tipo bifamiliare. Area 167 – Edilizia convenzionata.
Peep 3 Pollino	81	C1	3.325	915	1.475	1.050	425mq		10	10	453	B92 849 mq. a verde pubblico attrezzat o	Edifici in linea – Area 167 - Edilizia convenzionata
Peep 4 Africa Via Bugneta	82	C1	15.844	6.621	4.080	4.080			7	36	1.117	B93 1.949 mq verde pubblico	Edifici a schiera e in linea. Area 167 – Edilizia covenzionata e sovvenzionata.
Peep 6 Africa Via Bernini	83	C1	11.210	6.129	3.289	3.120	169mq		7	24	616	B94 2.192 mq a verde pubblico C65 2.083mq	Edifici residenziali a schiera e edifici a destinazione comm.,art.e direzion. Area 167 – Edilizia convenzionata.

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./Esp. Dir. / Art.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Peep 7 Crociale	<b>84</b>	C1	32.941	9.323	8.408	7.715	693 mq.		10	64	1.866 mq	B95 5.134 mq. a verde pubblico attrezzat o. C66 1.894 mq. piazza.	Edifici residenziali a schiera e edifici in linea a destinazione mista comm., art. e direzion. Per i piani terra. Area 167 – Edilizia convenzionata e sovvenzionata
Peep 8 Via di Valdicastello	<b>85</b>	C1	2.920	1.658	480	480			7	4	190	B96 558 mq. a verde	Edifici di tipo bifamiliare Area 167 – Edilizia convenzionata
Peep 9 Capezzano	<b>86</b>	C1	1.180	865	456	456			7	4	110	B97 205 mq a verde pubblico	Edifici di tipo a schiera. Area 167 – Edilizia convenzionata
Peep 10 Capriglia	<b>87</b>	C1	784	572	330	330			7	4	145		Edifici di tipo a schiera. Area 167 – Edilizia convenzionata
Peep 11 Vallecchia	<b>88</b>	C1	2.224	1.098	480	480			7	4	125	B98 422 mq a verde pubblico	Edifici di tipo bifamiliare Area 167 – Edilizia convenzionata

	N°	ZONA	S.T.	S.F.	S.U.L.	Res.	Comm./Esp. Dir. / Art.	Ric.	H max	n° All.	Pb	Spazi Pubbl.	Tipologie e specificaz. funzionali
Peep Area 12 lett.A sperimentale prima casa	<b>89</b>	C1	2.833	2.072	720	720			7	6	150 mq	B99 326 mq. a verde pubblico	Edifici di tipo monofamiliare. Area 167 – Edilizia convenzionata
Peep Area 13 lett.B sperimentale prima casa	<b>90</b>	C1	3.703	1.689	440	440			7	4	165 mq	B100 691 mq. a verde pubblico	Edifici di tipo monofamiliare. Area 167 – Edilizia convenzionata

**ALLEGATO C: COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE D2 e D3**

LOCALIZZAZIONE	N°	ZONA	S.T.	S.F. TOT.	S.F. LOTTI EDIF.	R. C.	H MAX (ml)	S.U.L. TOT.	S.U.L. LOTTI EDIF.	N° LOTTI	OPERE DI URBANIZZAZIONE			
											Pb	V. pubbl.	Attr. coll.	Attr. tecn.
PROV. VALLECCHIA	1	D2	41.814	20.660		50%	10				3.265	3.520	1.012	1.650
TORRACCIA	3	D3	37.516	22.738		50%	10	11.369		16	2.955	2.518	570	
<b>comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'A</b>														
PONTENUOVO 1	4	D3	46.160	25.692		50%	10	12.846		19	5.406	4.320	1.320	1.320
PONTENUOVO 2	5	D3	22.538	14.358		50%	10	7.179		4	1.960	1.692		1.056
<b>comparto recuperato e reso attuabile a seguito lavori messa in sicurezza Gora Opifici (G.R.T. 879/03 e determina dirigenziale n. 3505 dell'11/12/2003)</b>														
VIA E. ZOLA / GORA DEGLI OPIFICI	6	D2	44.891,30	34.172,51	11.500	50%	10		5.750	4	2.448,97 (*)	5.771,79 (*)		1.540
CAVA DI PORTA	8	D3	69.278	35.254		50%	10	17.627		17	7.338	5.408	2.344	1.188
<b>comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'D</b>														

(\*) La riduzione della superficie a parcheggio e a verde è dovuta allo scorporo di aree. Comunque sono verificati gli Standard Urbanistici di Legge relativi alle zone artigianali/industriali 10% della Sup. Territoriale. Verifica:  $44.891,30 \times 10\% = 4.489,13 \text{ mq.} < 8.220,76 (2.448,97 + 771,79)$ .

**ALLEGATO C/1: COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE 1D5**

LOCALIZZAZIONE	N°	ZONA	S.T.	S.F. TOT.	S.F. LOTTI EDIF.	R. C.	H MAX (ml)	S.U.L. TOT.	S.U.L. LOTTI EDIF.	N° LOTTI	OPERE DI URBANIZZAZIONE			
											Pb	V. pubbl.	Attr. coll.	Attr. tecn.
Sbiado	1	D5	20.375			(*)	10	8.830		2	6.550	1.000		

(\*) indici di cui alla variante D.C.S. n°1140 del 30/10/2000 (art.42 NTA)

**ALLEGATO D: ATTREZZATURE**

AREA ELEMENTARE		N ISTRUZIONE		h		N		VERDE SPORT		
N INTERESSE COMUNE		A	MQ	N°comp	B	MQ	N°comp	C	MQ	N°comp
VALLECCHIA	A1	3.103 S. Mater.	Es.	B1	1.280 Piazza	Es.		C1	860 Piazza	Pr. 1
	A2	2.298 S. Elementare	Es.	B2	4.460 V. Attrezzato	Pr.		C2	1.425 Chiesa	Es.
								C3	383 Uff. pubbl.	Es.
CAPRIGLIA	A3	436 S. Elementare	Es.	B3	1.050 V. Attrezzato	Pr.		C5	732 Chiesa	Es.
				B4	2.650 V. Sportivo	Pr.				
CAPEZZANO	A4	1.074 S. Elementare	Es.					C6	720 Chiesa	Es.
VAL DI CASTELLO	A5	1.672 S. Elementare	Es.	B7	2.160 V. Attrezzato	Pr.		C8	518 Chiesa	Es.
	A6	780 S. Elem. Ampliam.	B8	900 V. Attrezzato	Pr.					
	A7	1.500 A. Nido/S. Mat.	Pr.	B9	360 V. Attrezzato	Es.		C10	1.500 Inter. Com.	Pr.
				B10	500 V. Attrezzato	Pr.				
				B11	888 V. Attrezzato	Pr.				
CITTA' GIARDINO	A8	2.367 A. Nido	Es.	B12	660 V. Attrezzato	Pr.		C11	2.330 C. socio-culturale	Pr.
	A9	420 A. Nido ampliam.		B13	706 V. Pubblico Alber.	Es				
	A10	3.348 S. Elementare	Pr.	B14	2.052 V. Attrezz.	Pr.				
	A11	3.348 S. Materna	Es.	B15	Verde pubblico mq.3.600 (- integrazione di cui alla delib. Del C.C n. 56 del 9/7/1996)	Pr.				
	A12	6.726 S. Media	Es.							
SUB-FERROVIA	A13	6.025 S. Elementare	Es.	B16	11.366 Tiro a segno	Es.		C12	672 Centro ass.	Es.
				B17	6.300 Piazza	Es.		C13	760 Caserma	Es.

				B18	11.300 V. Sport.	Es.	C14	600 Uff. Pubbl. SIP	Es.
				B19	12.980 V. Compl. int.	Pr. 13	C15	726 P.T.	Es.
							C16	2.256 U.S.L.	Es.
				B20	11.050 V. sportivo	Pr.	C17	415 Piazza	Pr. 17
							C18	540 Piazza	Pr. 18
							C18 bis	2.024 C. socio-cult.	Pr.
CROCIALE-PONTE ROSSO	A14	2.666 S. Materna	Es.	B22	4.300 V. Attrezz.	Pr.	C19	2.500 Piazza	Pr.
	A15	4.000 S. Media <b>attrezzatura recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B</b>	Pr.	B23	2.400 V. Attrezz.	Pr.	C20	670 C. Socio-cult. <b>attrezzatura recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B</b>	Pr.
	A16	2.064 S. Elemm.	Es.	B24	2.200 V. Attrezz.	Pr. 21	C21	1.200 Chiesa	Es.
	A17	1.200 S. Elem. ampl.		B25	1.490 V. Attrezz.	Pr.			
	A18	2.440 A. nido	Pr.	B26	3.960 V. Sport	Pr.			
				B27	STRALCIATO				
				B27bis	1.760 V. Attrezz.	Es.			
				B28	9.600 V. Sport	Pr.			
				B29	3.650 V. Attrezz.	Pr.			
				B30	1.050 V. Attrezz.	Pr. 24			
AFRICA MACELLI	A19	3.000 A. Nido <b>attrezzatura recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B</b>	Pr.	B31	2.220 V. Attrezz.	Pr.	C22	880 Piazza	Pr. 26
	A20	3.250 S. Elementare	Es.	B32	330 V. Attrezz.	Pr. 36	C23	500 Piazza	Pr. 28

	A21	3.480 S. Materna	Es.	B33	Stralciato		C24	3.780 Piazza	Pr. 29
	A22	2.700 S. Mat. ampliam.		B34	2.800 V. Attrezz.	Pr. C25		440 A. Spettacoli	Pr. 29
	A23	6.000 S. Element.	Pr.	B35	10.347 V. Sport	Pr.	C26	3.360 Chiesa	Es.
	A24	6.820 S. Media	Pr. 29	B36	23.660 V. Sport	Pr.			
				B37	6.960 V. Sport	Es.			
				B38	4.033 V. Pubbl.	Pr.			
				B39	5.580 V. Pubbl. alber.	Pr. 28			
				B40	1.050 V. Pubbl.	Pr. 29			
				B41	8.450 V. Attrezz.	Pr. 29			
				B42	2.000 V. Attrezz.	Pr. 29			
				B43	1.180 V. Attrezz.	Pr. 29			
				B44	2.000 V. Attrezz.	Pr. 32			
TRAVERSAGNA BACCATOIO	A25	2.650 A. Nido stralciato con delib.C.C n. 131 del 29/12/97	Pr.	B45	1.980 V. Attrezz.	Pr.	C27	980 Piazza	Pr. 33
	A26	11.200 S. Media stralciato con delib.C.C n. 131 del 29/12/97	Pr.	B46	2.880 V. Attrezz.	Pr.	C28	720 Centro sociale stralciato con delib.C.C n. 131 del 29/12/97	Pr.
	A27	2.570 S. Materna attrezzatura recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B	Pr.	B47	1.040 V. Pubbl.	Pr.	C29 C29 bis	950 Piazza 3.000 Chiesa	Pr. 36 Es.
	A28	2.738 S. Elem.	Es.	B48	3.000 V. Attrezz.	Pr.	C30 baccatoio	2.408 Tempo libero	Pr.
	A29	1.264 S. Element.	Es.	B49	1.800 V. Attrezz.	Pr.			
	A30	1.456 S. Elem. ampliam.	B50	4.388 Parco Urbano	Pr.				
				B51	3.580 V. Sport	Pr.			
FIUMETTO	A31	1.800 S. Elementare	Es.	B52	32.372 V. Sport	Es.	C30 fiumetto	520 Chiesa	Es.



	A32	880 S. Elem. ampliam.		B53	46.250 V. Sport	Pr.			
				B54	60.800 Parco Pubbl.	Es.			
				B55	4.625 V. Attrezz.	Es.			
				B56	STRALCIATO				
				B57	2.736 V. Pubbl. Attr.	Es.			
				B58	5.952 Parco Pubbl.	Pr.			
				B59	15.948 V. Sport	Es.			
				B60	21.610 Parco Pubbl.	Pr.			
				B61	6.496 Parco Pubbl.	Es.			
AREA 167	A33	6.000 S. Materna	Es.	B62	4.500 V. Pubbl. Attrezz.	Pr.	C31	1.764 Attrezz. circ. (ricambiatore)	Pr.
QUADRELLARA	A34	4.000 A. Nido	Pr.	B63	4.154 V. Pubbl. Alb.	Pr.	C32	1.000 Centro sociale	Pr.
STIPETO	A35	3.280 S. Elem.	Es.	B63a	1.115 V. Pubbl. Alb.	Pr.	C33	<b>Stralciato</b>	
VIA DEL SALE				B64	4.396 V. Pubbl. Alb.	Pr.	C34	1.700 Piazza	Pr.
				B64a	1.980 V. Pubbl. Attrezz.	Pr. 47	C35	1.250 Piazza	Pr.
				B65	Verde sportivo mq. 11.770 di cui 8.400 campo sportivo		C36	1.280 Piazza	Pr.
				B65a	10.000 V. Sportivo privato	Pr. 47bis			
TONFANO	A36	4.422 S. Elem.	Es.	B67	12.160 P. Pubbl.	Pr.	C37	2.925 Casa di riposo	Es.
	A37	3.621 S. Media	Es.	B68	63.636 P. Pubbl.	Pr.	C38	792 Carabinieri	Es.
	A38	8.234 S. Media ampliam.	B69	14.746 V. Pubbl. Attrezz.	Es.	C39	912 Chiesa	Es.	
				B70	14.964 V. Pubbl. Attrezz.	Pr. 47 ter	C40	2.792 Poste/U.S.L.	Es.
				B71	17.368 V. Pubbl. Attrezz.	Pr.	C41	2.184 S.I.P.	Es.
							C42	1.920 Attr. tempo lib.	Pr.
							C43	1.960 Attr. tempo lib.	Pr.47 ter
							C44	2.448 Attr. tempo lib.	Pr.

MOTRONE				B72	6.996 V. Pubbl. Attr.	Pr.	C45	1.280 Attr. Tempo Lib.	Pr.
				B73	41.200 P. Pubbl.	Pr.	C46	1.116 Attr. Tempo Lib.	Pr.
				B74	3.640 V. Pubbl. Alb.	Pr.	C47	1.000 Attr. per la circ. (scambiatore)	Pr.
				B75	9.880 Parco Pubbl.	Pr.	C48	1.230 Cons. Bonifica	Es.
FOCETTE				B76	2.800 Parco Pubbl.	Es.	C49	1.408 Chiesa	Es.
	A40	1.700 S. Elem. ampliam. <b>stralciato con delib.C.C n. 131 del 29/12/97</b>	B77	6.600 Parco Pubbl.	Pr.	C50	<i>mq.1.380 R.C 0,30 superficie lotto mq.1380 superficie coperta mq. 414 - H .7,00 destinazione d'uso- piano terra commerciale privato- piano primo uso pubblico - il rilascio della C.E è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini le modalità di intervento e relativa cessione gratuita al Comune del piano primo ( osservazione n. 893 del 21.02.1989) integrazione di cui alla delib. C.C n. 56 del 9/7/1996.</i>	Pr.	
	A41	1.900 A. Nido <b>stralciato con delib.C.C n. 131 del 29/12/97</b>	Pr.	B78	1.840 V. Pubbl. Attrez.	Pr. 49	C51	1.568 Cons. Bonifica	Es.
	A42	2.600 S. Materna <b>stralciato con delib.C.C n. 131 del 29/12/97</b>	Pr.	B79	2.070 V. Pubbl. Attrez.	Pr.	C52	2.630 Piazza	Pr.
							C62	1.200 C.Socio- assist.	
STRETTOIA	A43	1.174 S. Elem.	Es.	B80	4.60 V. Attrezz.	Pr.	C53	960 Consultorio	Es.
	A44	5.458 S. Materna	Es.	B81	2.400 V. Attrezz.	Pr.	C54	1.300 C. Socio-cult.	Pr.
							C55	1.700 Chiesa	Es.
MONTISCENDI	A45	7.500 S. Media <b>attrezzatura recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'D</b>	Pr.	B82	10.700 V. Attrezz.	Pr.	C56	1.560 C. Socio-cult.	Pr.
				B83	2.440 V. Pubbl. Alb.	Pr.	C57	1.970 Piazza	Pr. 5

				B84	16.200 V. Sport <b>attrezzatura recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'D</b>	Pr.			
LAGO DI PORTA	A46	792 S. Elem.	Es.	B85	3.360 V. Sport	Pr.	C58	500 Piazza	Pr. 5
	A47	1.890 S. Elem. ampl.							
	A48	2.114 A. Nido	Pr.						
							C59	1.450 Caserma CC.	Es.
							C60	200 mq SIP	
							C61	4.200 mq via degli opifici SIP	
PONTARANCI							C62	1.880 mq alloggi parcheggio	
VIA VICINALE DELLA FONDA							C63	1.240 mq alloggi parcheggio	
TONFANO				B86	1.200 V. pubblico attrezzato	Pr 47 quater			
AFRICA - MACELLI				B87	1.130 V. pubblico attrezzato	Pr 62			
VIA AURELIA VIA CAVOUR				B88	870 V. Pubblico attrezzato	Pr.70	C64	1.908 mq. Piazza	Pr.70
VIA SERRAGLIO				B89	2.619,09 V.pubblico attrezzato	Pr. 74			
Area 167 Marina				B90	1.374 mq Verde Pubbl. attrez.	Pr 79			
VIALE APUA				B90 bis	6.110 V. pubblico attrezzato	Pr.			
Area 167 Tonfano				B91	13.907 mq Verde Pubbl. attrez.	Pr 80			
VIALE APUA				B91 bis	3.420 V. Sport	Pr.			
Area 167 Pollino				B92	849 mq V. pubblico attr.	Pr.81			
VIALE APUA				B92 bis	14.088 V. Sport. Privato	Pr.			
Area 167 AFRICA MACELLI				B93	1.949 mq. Verde pubblic. Attrez.	Pr. 82			
				B94	2.192 mq verde pubbl. attrez.	Pr 83	C65	271 Piazza	Pr 83

Area 167 CROCIALE				B95	5.134 mq. verde pubblico attrezz.	Pr.84	C66	1.894 piazza	Pr 84
Area 167 VALDICASTELLO				B96	558 mq. verde pubbl. attrezz.	Pr. 85			
Area 167 CAPEZZANO				B97	205 mq. verde pubbl. attrezz.	Pr 86			
Area 167 VALLECCHIA				B98	422 mq. verde pubblic. Attrez.	Pr. 88			
Area 167 CITTA' GIARDINO				B99	326 mq. verde pubbl. attrezz.	Pr.89			
Area 167 BARCAIO				B100	691 mq. verde pubblico attrezz.	Pr.90			