



**DISPOSIZIONI N.1 IN MERITO AL REGOLAMENTO URBANISTICO
VIGENTE**

Dicembre 2016

Art. 4 Definizioni

Le unità immobiliari, all'interno dei centri abitati di cui all'art. 10, in caso di interventi di frazionamento, cambio di destinazione d'uso e ampliamento volumetrico di cui all'art. 78 della L.R. 1/2005, devono essere esistenti all'approvazione del P.S. (01.10.2008), in territorio rurale la data di riferimento per gli interventi sopra citati è la data di adozione del P.S. (24.09.2004).

Caso particolare, vedi accoglimento osservazione n°50, è quello di unità immobiliari, sempre all'interno abitati e sempre per le casistiche di interventi sopra citati in corso di realizzazione e con convenzioni stipulate entro il 01.10.2008, per queste la consistenza è solo formale riferita all'atto autorizzatorio.

Il parametro edilizio di riferimento applicabile ai fini del frazionamento e dell'ampliamento è la consistenza numerica dell'unità immobiliare alla data di adozione del R.U.. Successivamente a tali interventi non si potrà procedere ad ulteriori frazionamenti o ampliamenti delle unità immobiliari derivate, anche se consentiti in forma generica dalle norme.

Sulle distanze dai confini privati e dagli spazi pubblici e anche sulla distanza tra fabbricati con interposta strada, all'interno dei centri abitati, si applica il comma "Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici", ad eccezione degli ambiti di nuovo impianto inseriti nell'Atlante dei progetti.

Art. 7 Piani attuativi

Il Piano di Recupero, art. 7 comma 5, è necessario per *interventi con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica con contestuale cambio di destinazione d'uso aventi superficie utile lorda superiore a mq. 500*, quindi affinché sia necessario il piano attuativo per tutti i vari tipi di intervento è necessario che venga effettuato un cambio di destinazione su SUL esistente maggiore di mq. 500.

Art. 9 Interventi diretti

Nel caso di interventi pertinenziali (art 9 RU che li indica come quelli definiti all'art 79 comma 2 LR 1/2005) questi sono dimensionabili nel rispetto del più restrittivo dei due limiti:

1. 20% del volume esistente,
2. 25 mq massimi di superficie coperta.

Art. 11 Aree di nuovo impianto, di generazione urbana, di intervento unitario su spazi pubblici e perequazione urbanistica

L'Atlante dei Progetti contiene gli interventi per "Aree Nuovo Impianto o di Rigenerazione Urbana o di Interventi Unitari su Spazi Pubblici" e come dettato all'articolo 11 delle NTA, nonché indicato nella relativa scheda norma, possono essere attuati con PdC convenzionato se il progetto rispetta le simulazioni planivolumetriche, in caso contrario con Piano Attuativo. In entrambi i casi devono essere verificate le indicazioni e le prescrizioni contenute nella scheda norma, in particolare si precisa che l'indicazione delle tipologie deve essere verificata nella scheda che può non corrispondere con la simulazione planivolumetrica.

Nel caso di permesso di costruire convenzionato dovranno essere rispettate le simulazioni planivolumetriche con particolare riferimento alla localizzazione degli spazi pubblici e alle tipologie edilizie contenute nella scheda norma.

Nel caso di prescrizione *“qualora necessario la disposizione e quantificazione delle aree a standard può essere modificata fatto salvo il rispetto degli superfici minima complessiva destinata a spazi pubblici”* in sede di approvazione della convenzione da parte della Giunta verrà ratificato anche il nuovo assetto planivolumetrico.

Qualora si ritenga, da parte di chi interviene, di non seguire le simulazioni planivolumetriche, proponendo una diversa definizione del contesto urbano, sempre nei termini della scheda norma, si procede con un Piano attuativo, che dovrà seguire l'iter dettato dalla L.R.65/2014

Gli schemi di studio che sono presenti in alcune schede norma (ad esempio l'Area di Nuovo Impianto n. 4 a Marina) sono indicativi.

Per gli edifici esistenti in questi ambiti si dice che *“Fino all'attuazione degli interventi previsti, negli edifici esistenti in tali ambiti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, senza aumenti di SUL, cambio di destinazione d'uso e frazionamenti delle unità immobiliari, salvo indicazioni più restrittive in cartografia”*. La nuova destinazione d'uso dovrà essere quella indicata nella scheda norma.

Il comma 4 *Perequazione urbanistica* è riferito ai termini di attuazione degli interventi nei termini dell'art. 108 della L.R.65/2014 (ex art. 66 LR.1/2005) *“Consorzi per la realizzazione dei piani attuativi.*

Art.12 Obiettivi di qualità ambientale ed architettonica

Questo articolo fornisce prescrizioni, direttive e indirizzi per assicurare una buona qualità urbanistica, edilizia e ambientale ai nuovi interventi e ai manufatti esistenti dove pertinenti.

Art. 17 Il Parco territoriale della Versiliana

All'interno del Parco territoriale della Versiliana non è possibile realizzare annessi agricoli amatoriali, considerato l'art. 17 comma 4.

Le opere pertinenziali possono essere realizzate rimandando gli interventi all'articolo 19, negli edifici esistenti individuati in cartografia con specifica simbologia sono ammessi gli interventi sempre in riferimento all'art. 19 in base alla loro classificazione tipologica ad esclusione degli ampliamenti volumetrici di cui al precedente articolo 9.

Per la viabilità interna al parco della Versiliana ai sensi del codice della strada, si richiama l'articolo 22 delle NTA, dove si definiscono: Percorsi minori del territorio rurale e ciclo pedonale, quindi Locale, F.

Art. 19 comma 7 Nei "tipi edilizi storici" per il cambio di destinazione si deve verificare la destinazione d'uso riportata nell'articolo di paesaggio in cui ricade l'edificio solo quando vi sia la frase *“...purché ammessi nel paesaggio in cui è inserito l'edificio”* (lettere a); si utilizza la norma sulla destinazione d'uso più restrittiva, inserita cioè nel paesaggio in cui ricade il fabbricato, quando la norma sull'edificio storico riportata la frase *“...purché ammessi nel paesaggio in cui è inserito l'edificio”* (lettere b, c, d, e, f).

Art 19 comma 8 lettere g), h) e i)

La lettura delle tavole grafiche nel territorio rurale, relativamente agli edifici legittimi con destinazione d'uso non agricola e non residenziale avviene facendo un raffronto con il colore della legenda corrispondente, in particolare:

caso a): retino viola: la norma è quella della lettera h) “Edifici produttivi e/o piazzali e depositi”

caso b) edificio con campitura lilla (o viola chiaro): la norma è quella contenuta nell'art. 19 lett. i) insediamenti **produttivi incompatibili o con elementi di degrado soggetti ad ambito di recupero urbanistico o di rigenerazione urbana;**

caso c) edificio grigio con resede o senza resede sullo sfondo di una zona agricola = edifici recenti in territorio agricolo:

La norma è quella della lettera g) o h) in caso di destinazione ad uso produttivo: se non compatibile (verificando sulla tav. 3QC”Ricognizione delle attività produttive esistenti” l'edificio è compreso nel retino di attività produttive funzionalmente incompatibili - righe viola-fucsia e bianche alternate) si applica la norma alla lettera g) al punto **edifici produttivi e /o piazzali e depositi**

se compatibile (perché sulla tav. 3QC non ricade nelle attività incompatibili) si **rimanda** alle disposizioni previste **alla lettera h)**

La norma è quella della lettera g) “**edifici non residenziali e non utilizzati a fini agricoli**” per le destinazioni residuali indicate, ciò che non sono né residenziali, né agricole, né produttive.

Art. 19 comma 8 lettera g) Edificio recente (abitazione) si deve sottoscrivere l'atto d'obbligo tutte le volte che nell'intervento è previsto l'ampliamento, non si sottoscrive quando si procede con addizione funzionale (ampliamento 20%).

Art. 19 Pertinenze: le pertinenze sono permesse, a seguito della lettura congiunta dell'articolo con l'art. 9, per i fabbricati ricadenti nel comma 7.

Art. 32 La città storica di Pietrasanta

L'art. 32 comma 5 per gli interventi per il recupero della fascia lungo le mura prevede la ristrutturazione urbanistica e quindi il piano di recupero, in attesa dell'attivazione della pianificazione attuativa è possibile fare interventi di manutenzione straordinaria, salvo diversa indicazione in cartografia.

Fatti salvi gli interventi sopra citati per un intervento di ristrutturazione edilizia, sempre in area storica, su edificio di interesse ambientale con SUL superiore a 500 mq. Nel caso di cambio di destinazione d'uso, vedi art. 7 comma 5, è obbligatoria la formazione di un Piano di Recupero con l'obbligo di reperimento degli standard di cui al DM 1444/68.

Per quanto concerne gli edifici di cui all'art. 32 comma 8 le destinazioni sono precisate nei singoli tipi edilizi, l'attività commerciale di vicinato è quella indicata come specifica nell'art. 13,

Nel caso di genericità di destinazioni compatibili tra cui potrebbe essere ammesso il turistico ricettivo, dunque il ristorante, questo potrebbe essere inserito purché con l'integrità del manufatto e adattabili senza forzature del sistema distributivo.

Per gli edifici privi di indicazioni specifiche di intervento, qualora classificati"(articolo 32 punto 8c), la classificazione tipologica sarà fatta in sede di progetto e di conseguenza si applicherà l'intervento adeguato alla classificazione avvenuta, ivi inclusa la destinazione

I Giardini storici, verde privato e corti (articolo 33 punto 8) l'espressione "non sono edificabili" salvo gli interventi ammessi dalla tipologia dell'edificio che vi insiste e salvo i casi di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 40 Aree turistiche ricettive esistenti

L'art. 40 al comma 3 detta gli interventi ammessi, per gli edifici di interesse storico-tipologico, individuate espressamente in cartografia in rosso, non è ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificio storico, ma è ammesso l'ampliamento del 30% della Sul privilegiando il rialzamento di corpi secondari.

Si precisa che le strutture che non hanno usufruito degli ampliamenti della Variante del 2002, quindi quelle che in quello strumento pianificatorio potevano usufruire degli ampliamenti, possono fare un ampliamento fino al 45% del Rapporto di copertura per una SUL massima di 2500 mq con altezza massima di 14.5 se nella prima fascia (viale a mare via Versilia/Carducci per intenderci) o di 16,5 metri per le altre.

Quelle che hanno già usufruito dell'ampliamento della Variante del 2002, sono ammessi rialzamenti del corpo principale con altezza massima di 14.5 se nella prima fascia o di 16,5 metri per le altre e un ampliamento della Sul. Rialzamento e ampliamento nel 40% della SUL, il Rapporto di copertura non potrà essere superiore al 45%.

Le altezze dovranno essere di ml 14.50 nella prima fascia costiera (viale a mare via Versilia/Carducci) e ml 16.50 per gli altri e il rapporto di copertura non dovrà mai superare il 45%.

L'art. 40.2 (Destinazioni d'uso) detta che le attività di servizio (ristoranti, bar, palestre, centri benessere, estetista, acconciatore, parrucchiere) e le attività per lo svago e lo sport (tennis, piscina) sono ad uso dei clienti ospitati nella struttura, la lettura dell'articolo 13, nei termini della L.R.65/2014 indica che sia ha un cambio di destinazione d'uso quando si varia l'utilizzazione attuale, che risulta da atti in possesso del comune o da atti pubblici, in modo tale da interessare oltre il 50 per cento della superficie utile dell'unità stessa Da qui si ricava la dimensione nella quale si possono svolgere le attività di servizio per ospiti e non ospiti, ammesse in quanto non richiedono un cambio di destinazione d'uso.

Art. 49 Previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione

L'art 49 del Regolamento urbanistico norma le aree ed i complessi immobiliari all'interno di comparti e lotti regolati da uno strumento urbanistico precedentemente approvato e con convenzione in corso di validità, dando atto che *"tali aree restano vincolate, con validità quinquennale dall'approvazione del RU, ai parametri urbanistici, alle opere di urbanizzazione, alle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico approvato o attuativo e nella convenzione approvata, salvo per quanto riguarda l'assetto planivolumetrico che si considera con valore di indirizzo a chiarimento degli obiettivi di interesse generale di ogni intervento stabiliti da tali strumenti."*, le aree restano vincolate per altri cinque anni dalla data di approvazione a quanto stabilito nella previsione previgente. La modifica delle previsioni previgenti non è prevista e qualora si renda necessaria si configura come una Variante al Regolamento urbanistico.

Non è da intendersi modifica alle previsioni previgenti la modifica dell'assetto planivolumetrico non vincolante ai sensi dell'art. 49. L' assetto planivolumetrico o la

simulazione planivolumetrica precisano esclusivamente la definizione planimetrica riportata nonché il suo valore altimetrico

Resede e pertinenze

Gli edifici nel territorio rurale sono di norma inseriti in unità di intervento corrispondente alla resede dell'edificio classificato. È possibile che la resede non sia aggiornata all'effettiva dimensione catastale o che il catasto manchi di aggiornamento o che si verifichino altre ipotesi determinate da vendite senza programmi aziendali o altro per esempio collegato alla gestione del catasto terreni. È il progetto allora che dovrà dimostrare l'esatta consistenza catastale della resede di pertinenza dell'edificio. In mancanza di una resede catastale o per motivi funzionali, quali ad esempio una resede troppo piccola, il progetto indicherà l'area di pertinenza entro una fascia massima di 30 metri dal medesimo edificio, collocando l'intervento per una porzione consistente e sostanziale entro tale fascia. I progetti dei singoli edifici o dei complessi edilizi dovranno considerare in modo unitario e integrale l'ambito minimo dell'unità d'intervento, corrispondente alla resede di pertinenza, sia come sistemazione paesaggistica che per il complesso delle opere da effettuarsi. Per le unità d'intervento che contengono edifici classificati fra i tipi edilizi storici si deve conservare il rapporto unitario fra l'edificio, il giardino, l'aia circostante o corte rurale, gli spazi liberi di pertinenza.

Nel caso il fabbricato sia posto in zona B la pertinenza può essere realizzata in territorio rurale alla luce dell'articolo 10 delle N.T.A, che dice che per le unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro dei centri abitati, aventi superfici fondiari poste su zona o area diversa ma contigua, gli interventi sono comunque realizzabili all'interno delle predette superfici fondiari, ad esclusione dello spostamento dell'edificio nella zona o a area contigua.

Per un fabbricato esistente nel territorio rurale non è possibile realizzare piscine/garage su lotto di terreno contiguo ma acquistato successivamente al 21/02/2013, ovviamente leggendo anche il comma 6: *la realizzazione di piscine e altre piccole strutture sportive ad uso privato è consentita nel resede individuato in cartografia o nella superficie fondiaria di pertinenza dell'immobile, comunque entro una fascia di 30 metri dal fabbricato principale, nel rispetto della struttura morfologica e degli allineamenti del tessuto agrario, dei filari, delle alberature*

Se il fabbricato ricade in zona B e venisse acquistata una particella di terreno, sempre in zona B, contigua alla resede sulla quale ricade il fabbricato residenziale esistente, è possibile sulla stessa realizzare pertinenze.

I Programmi di miglioramento agricolo ambientale effettuati da un imprenditore agricolo professionale possono essere effettuati nel "Paesaggio collinare" art. 14, nel "Paesaggio di Pianura" art. 15, nel "Il paesaggio dell'ambiente fluviale e umido" art. 16. Non possono essere utilizzate due volte le superfici dei fondi agricoli, se pur di Imprenditore agricolo professionale o di privati.

Spazi e attrezzature pubbliche e monetizzazione, spazi pubblici connessi con lotti liberi di completamento.

Nel Regolamento edilizio (articolo 33bis) la monetizzazione è consentita sulla base di un atto del Consiglio comunale che deve tenere conto che la stessa monetizzazione sia prevista dagli strumenti urbanistici. Negli strumenti urbanistici comunali ora è ammessa solo nelle Aree con previsioni previgenti e con strumenti

attuativi approvati o in corso di attuazione, espressamente individuati in cartografia con apposito simbolo, e disciplinate all'articolo 49. Attualmente quindi è ammessa in tali aree mentre in seguito altri casi potranno derivare da Piani attuativi.

Tuttavia relativamente a quanto disciplinato dall'art.8 del RU, relativo ai Permessi convenzionati, che stabilisce che la Convenzione deve regolare la cessione al Comune di aree per opere di urbanizzazione primaria e o servizi, oppure il loro asservimento all'uso pubblico perpetuo, nel caso che il Comune non ritenga opportuna l'acquisizione dell'area in relazione per esempio all'estensione della stessa, alla forma o localizzazione, o in relazione ai programmi comunali di intervento, la Convenzione può prevedere, in alternativa della totale o parziale cessione *“la corresponsione di un corrispettivo equivalente al costo di esproprio delle aree, che verrà stabilito con apposita determina dirigenziale, tenuto conto dei prezzi medi di esproprio”*. come quantificato dall'articolo 33bis del Regolamento Edilizi. L'approvazione di detta convenzione dovrà essere effettuata dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 lettera l) del D.Lgs. 267/2000. Le aree non cedute manterranno il vincolo di destinazione.

Tra le attrezzature di interesse comune, pubbliche e di uso pubblico, trattate dall'articolo 25 del Regolamento urbanistico vi può essere inserita una Residenza sanitaria in quanto attività assistenziale.

L'attuazione di lotti liberi di completamento Zona B, articolo 35 punto 7) deve avvenire nei termini indicati nelle tavole di R.U., con la precisazione che *le superfici fondiarie riportate nelle cartografie di piano in scala 1:2000 possono subire modifiche a seguito di specifici rilievi topografici senza che ciò comporti variazione al numero di alloggi attribuiti e nel rispetto degli spazi pubblici minimi previsti.*