



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME

Variante di adeguamento delle previsioni del R.U. dei piani attuativi approvati in conformità al R.U. e contestuale adeguamento delle norme approvata con delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017 pubblicata sul BURT n. 30 del 26/07/2017

TESTO COORDINATO CON SUCCESSIVE VARIANTI:

- Variante denominata *“Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 25 maggio 2016”* approvata con Determina n. 1136 del 22/09/2017 pubblicata sul BURT n. 41 dell'11/10/2017.
- Variante al Regolamento Urbanistico vigente: integrazione disposizioni normative approvata con Delibera di C.C. n. 46 del 26/11/2019 pubblicata sul BURT n. 50 dell'11/12/2019.

Sommario

Parte 0 - Disposizioni generali.....	5
Articolo 0.1 - Finalità, contenuti ed ambito di applicazione	5
Articolo 0.2 - Elaborati costitutivi	5
Articolo 0.3 – Efficace	6
Articolo 0.4 - Norme e prescrizioni di riferimento generali	8
Articolo 0.5 – Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico	21
Parte 1 - Trasformazioni fisiche ammissibili e utilizzazioni compatibili.....	26
Titolo 1.0 - Disposizioni specificamente finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio	26
Capo 1.0.1 Indicazioni sulle classi di fattibilità delle trasformazioni	26
Articolo 1.0.1.1 - Classi di fattibilità	26
Articolo 1.0.1.2 - Particolari disposizioni relative alle opere sotto il piano di campagna	27
Articolo 1.0.1.3 Particolari disposizioni relative alla modifica dei suoli	27
Capo 1.0.2 Requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale	27
Articolo 1.0.2.1 - Risparmio idrico	27
Articolo 1.0.2.2 - Rete fognaria e depurazione	29
Articolo 1.0.2.3 - Pressione sul sistema aria	30
Articolo 1.0.2.4 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento	30
Articolo 1.0.2.5 - Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti	31
Articolo 1.0.2.6 – Impianti per la produzione di energia elettrica a scopo commerciale	31
Titolo 1.1 Disposizioni relative al territorio non urbano	31
Capo 1.1.1 Articolazioni del territorio non urbano	31
Articolo 1.1.1.1 - Trasformazioni fisiche	31
Articolo 1.1.1.2 - Trasformazioni funzionali	33
Articolo 1.1.1.3 - Manufatti precari	33
Articolo 1.1.1.4 - Edifici ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura	33
Articolo 1.1.1.5 - Annessi rustici (agricoli)	34
Articolo 1.1.1.6 - Aree agricole ordinarie	34
Articolo 1.1.1.7 - Aree agricole di interesse paesaggistico	35
Articolo 1.1.1.8 - Aree agricole periurbane	36
Articolo 1.1.1.9 - Aree agricole urbane	38
Articolo 1.1.1.10 - Parchi territoriali	39
Articolo 1.1.1.11 - Alveo fluviale	39
Articolo 1.1.1.12 - Canali e fossi	40
Articolo 1.1.1.13 - Zona di salvaguardia idraulica	40
Articolo 1.1.1.14 - Zona ippica	40
Titolo 1.2 Disposizioni relative al territorio urbano	41
Capo 1.2.1 Ambiti della conservazione e del restauro	41
Articolo 1.2.1.1 - Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) e morfologicamente alterati (C1b) - Ambiti di impianto urbano storico originario (C2a) e morfologicamente alterati (C2b)	43
Capo 1.2.2 Ambiti della qualificazione	44
Articolo 1.2.2.1 - Assetti urbani recenti a villaggio unitario (Q1) e discendenti da piani attuativi (Q2)	45
Articolo 1.2.2.2 - Assetti urbani recenti da qualificare (Q3a)	45
Articolo 1.2.2.3 - Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo (Q3b) e suscettibili di nuova edificazione (Q3d)	46
Articolo 1.2.2.4 - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) e di nuova edificazione (Q3e)	47
Articolo 1.2.2.5 Ambiti della Conservazione e della Qualificazione: destinazioni d'uso ammesse	48
Articolo 1.2.2.6 - Insediamenti produttivi: singoli PQ1, produzione di beni e di servizi PQ2, in base a progetti unitari PQ3	50
Articolo 1.2.2.7 - Ambiti degli Insediamenti Produttivi: destinazioni d'uso ammesse	51
Articolo 1.2.2.8 - Insediamenti specialistici: saturi SQ1, suscettibili di sviluppo SQ2, per produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari (SQ3)	53
Articolo 1.2.2.9 - Ambiti degli Insediamenti Specialistici: destinazioni d'uso ammesse	54
Articolo 1.2.2.10 – SQ1 “Lungomare di Marina”	56
Articolo 1.2.2.11 – Litorale	56

Titolo 1.3 - Disposizioni relative ad unità di spazio assoggettate a particolari discipline	56
Capo 1.3.1. Aree e attrezzature di interesse generale	56
Articolo 1.3.1.1 - Fasce boscate	56
Articolo 1.3.1.2 - Aree a verde attrezzato	57
Articolo 1.3.1.3 - Aree a verde sportivo	57
Articolo 1.3.1.4 - Altre attrezzature	59
Articolo 1.3.1.5 – Verde di corredo alle infrastrutture	61
Titolo 1.4 - Disposizioni relative alle Infrastrutture per la Mobilità	62
Articolo 1.4.0 - Disposizioni applicative	62
Articolo 1.4.1 - Ambito aeroportuale	63
Articolo 1.4.2 - Ambito portuale	63
Articolo 1.4.3 - Canali navigabili	63
Articolo 1.4.4 - Resede ferroviario	63
Articolo 1.4.5 - Stazioni/fermate ferroviarie	64
Articolo 1.4.6 - Viabilità carrabile	64
Articolo 1.4.7 - Aree a Parcheggio	64
Articolo 1.4.8 - Piazze	66
Articolo 1.4.9 - Nodi infrastrutturali da ristrutturare	66
Articolo 1.4.10 - Percorsi ciclabili	66
Articolo 1.4.11 – Tramvia Veloce Stazione-Cisanello	67
Titolo 1.5. - Limitazioni derivanti da atti legislativi e/o amministrativi	67
Art. 1.5.0. Disposizioni generali finalizzate alla tutela paesaggistica in conformità al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico (PPR).	67
Articolo 1.5.1 - Fasce di rispetto delle strade ferrate e impianti ferroviari	67
Articolo 1.5.2 - Fasce di rispetto stradale	67
Articolo 1.5.3 - Ambiti di rispetto degli aeroporti aperti al traffico aereocivile	67
Articolo 1.5.4 - Ambiti di rispetto dei cimiteri	67
Articolo 1.5.5 - Distanze dagli elettrodotti	68
Articolo 1.5.6 - Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose	68
Articolo 1.5.7 – Disposizioni relative alla localizzazione di impianti di telefonia mobile	68
Titolo 1.6. - Disposizioni relative agli ambiti di progettazione unitaria	70
Articolo 1.6.1 - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi approvati od in corso di approvazione	70
Articolo 1.6.2 - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da Schede Norma	71
Articolo 1.6.3 – Ambiti soggetti a PR o a permesso a costruire convenzionato o a permesso a costruire con condizioni e prescrizioni	71
Parte 2 - Attuazione	72
Titolo 2.1 - I piani attuativi	72
Articolo 2.1.1 - Piani Attuativi	72
Articolo 2.1.2 - Elaborati costitutivi dei piani attuativi	72
Articolo 2.1.3 - Procedimenti formativi	73
Titolo 2.2 Piani e programmi di settore	73
Articolo 2.2.1 - Il piano del verde	73
Articolo 2.2.2 - Il piano delle attrezzature sportive	74
Articolo 2.2.3 - Il piano urbano del traffico	74
Articolo 2.2.4 - Il piano urbano dei parcheggi	74
Articolo 2.2.5 - Il piano di utilizzazione del suolo pubblico	75
Articolo 2.2.6 - Il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni	75
Articolo 2.2.7 - Commercio al dettaglio di carburanti	75
Parte 3 - Disposizioni finali e transitorie	80
Articolo 3.1 – Aggiornamento cartografico	80
Articolo 3.2 - Verifiche in corso d'opera	80
Articolo 3.3 - Obbligo di effettuare interventi	80
Articolo 3.4 - Effetti dell'entrata in vigore dello strumento di pianificazione urbanistica	80
Articolo 3.5 - Monitoraggio	81
Articolo 3.6 – Norma Transitoria	81
Parte 4 - il centro storico	82
Art. 4 - Disciplina degli interventi nel centro storico	82
Parte 5 - Definizioni	95
Trasformazioni e Interventi	95
Elementi di riferimento attinenti la disciplina del territorio non urbano	95

Utilizzazioni considerate delle unità di spazio 95

Parte 0 - Disposizioni generali

Articolo 0.1 - Finalità, contenuti ed ambito di applicazione

1. Il presente regolamento urbanistico, formato in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali e nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati, con particolare riferimento al Piano Strutturale del Comune di Pisa, persegue la realizzazione, nel territorio interessato, di uno sviluppo sostenibile attraverso:

- a) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
- b) la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità formale e funzionale;
- c) la configurazione di un assetto del territorio interessato coerente con le predette finalità, mediante la definizione:
 - delle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte, nonché delle utilizzazioni compatibili, degli immobili che compongono il suddetto territorio;
 - delle destinazioni d'uso.

2. Ai fini di cui al comma 1, il presente strumento di pianificazione urbanistica:

- precisa le limitazioni alle trasformazioni ammissibili ed alle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale;
- definisce le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio non urbano che in quello urbano, attivabili in diretta applicazione di tali disposizioni;
- definisce la disciplina relativa alla rete delle infrastrutture;
- individua gli ambiti nei quali la disciplina dettata dal presente strumento di pianificazione urbanistica si attua pienamente sulla base di piani attuativi, e stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare con tali piani attuativi;
- imprime a determinati immobili, o complessi di immobili, specifiche destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici e/o ad uso collettivo;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, sia imprimendo direttamente a determinati immobili, o complessi di immobili, le relative destinazioni d'uso, sia dettando le relative direttive, anche di carattere quantitativo, ai previsti piani attuativi.

3. La disciplina dettata dal presente strumento di pianificazione urbanistica trova applicazione nel territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di Pisa, con esclusione del territorio compreso entro la delimitazione del Parco naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, per il quale trovano applicazione le disposizioni degli specifici strumenti di pianificazione e di programmazione previsti dalle relative norme di legge.

Articolo 0.2 - Elaborati costitutivi

Il presente strumento di pianificazione urbanistica è costituito da:

A) la **relazione**, contenente l'illustrazione degli obiettivi assunti e dei problemi rilevati, l'esposizione del metodo adottato, del percorso seguito, degli esiti delle analisi condotte, la descrizione della struttura del piano, l'esplicitazione delle scelte operate e delle relative motivazioni; ad essa sono allegati:

- a1- Elementi di riferimento per l'analisi morfologica;
- a2- Qualità degli spazi aperti;
- a3- Gli elementi dell'identità culturale;
- a4- Abaco dei riferimenti progettuali per le aree aperte e gli spazi verdi;

B) gli **elaborati grafici di progetto**, costituiti su strato cartaceo in n.4 tavole in scala 1:5.000 e n.1 tavola in scala 1:2.000 relativa al Centro storico; il formato digitale non ha valore prescrittivo ma solo indicativo;

- C) la **carta della fattibilità geologica**, costituita da n. 4 tavole in scala 1:5.000 con allegato un fascicolo di note esplicative;
- D) il **piano del verde**, costituito da n. 12 tavole in scala 1:5.000, relazione e schede di valutazione raccolte in tre fascicoli riferiti ai tre quartieri Cisanello/San Giusto/Tirrenia;
- E) le presenti **norme**, delle quali formano parte integrante:
- l'Appendice contenente le prescrizioni individuali di riqualificazione relative all'edificato compreso nella zona Centro Storico;
 - l'Appendice corrispondente alla tavola di articolazione del territorio comunale in zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968.
- F) le **schede-norma** relative alle aree di trasformazione che possono essere soggette a piano attuativo e/o a permessi a costruire convenzionati, suddivise, rispettivamente, in schede d'ambito del Centro Storico (F1) in parte sostituite con l'allegato in appendice alle norme dell'art. 4.6.3 e in schede relative al resto del territorio (F2 attuate/in attuazione e da attuare);
- G) l'elaborato di **verifica degli effetti ambientali**.
- H) Costituisce inoltre parte integrante del Regolamento Urbanistico il Piano Comunale di Classificazione Acustica.
- I) L'appendice 4 rimane in vigore per la parte descrittiva come linea guida per la classificazione e individuazione degli edifici storici
- L) Elaborati costitutivi del piano di rischio aeroportuale:
- Relazione tecnica;
 - Tavola P01 – Inquadramento cartografico;
 - Tavola P02 – Estratto del Regolamento Urbanistico;
 - Tavola P02/a – Estratto del Regolamento Urbanistico – Particolare zone a nord dell'aeroporto;
 - Tavola P02/b – Estratto del Regolamento Urbanistico – Particolare zone a sud dell'aeroporto;
- Tavola P03 – Inquadramento cartografico degli obiettivi sensibili.

Articolo 0.3 – Efficace

1. **Le disposizioni** del presente strumento di pianificazione urbanistica, relativamente al suo ambito di applicazione, come definito dal comma 3 dell'articolo 0.1, sostituiscono integralmente quelle del Piano regolatore generale del Comune di Pisa, approvato con decreto Min. LL.PP. del 13.6.1970 e di ogni sua successiva variante generale o parziale.

Per quanto riguarda la zona centro storico, la disciplina introdotta con la Variante di disciplina degli interventi approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 86 del 14.10.1997, viene confermata con una serie di modifiche necessarie per renderla compatibile con gli indirizzi e prescrizioni del Piano Strutturale, e ferma restando la necessità di procedere con successiva variante al presente strumento per rendere dette previsioni compiutamente aderenti agli indirizzi del Piano Strutturale stesso. Pertanto essa è individuata su una specifica tavola in scala 1:2000 e nella normativa organicamente riunita al titolo 3 del presente testo.

2. **Le disposizioni** del presente strumento di pianificazione urbanistica hanno validità a tempo indeterminato, salvo quanto diversamente previsto dalla legislazione vigente nazionale e salva revisione anche in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, regionali e provinciali, ovvero in conseguenza di variazioni delle disposizioni del Piano Strutturale del Comune di Pisa.

3. **Le utilizzazioni** stabilite compatibili, nonché quelle prescritte, sono attivabili solamente ove le trasformazioni fisiche della specifica unità di spazio, eventualmente necessarie per consentire l'efficiente esplicazione della particolare utilizzazione proposta, siano ammissibili nell'integrale rispetto delle relative disposizioni.

4. **Nelle unità di spazio** aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra le utilizzazioni stabilite compatibili, ovvero difforme dalle utilizzazioni prescritte, sono ammissibili esclusivamente le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni fino alla manutenzione straordinaria e che non rendano l'unità di spazio interessata inadatta, o maggiormente inadatta, alle utilizzazioni specifiche rientranti fra quelle compatibili o prescritte. Tali trasformazioni, inoltre, qualora l'utilizzazione prescritta comporti l'acquisizione dell'unità di spazio interessata da parte dei soggetti pubblici competenti alla loro utilizzazione, non devono in alcun caso comportare miglorie od addizioni.

5. **Le disposizioni** del presente strumento di pianificazione urbanistica recanti la diretta attribuzione ad unità di spazio determinate di utilizzazioni prescritte, cioè di destinazioni d'uso, che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, ovvero la loro trasformabilità ed utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, ove il soggetto pubblico competente non abbia proceduto all'acquisizione, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi relativi alle trasformazioni necessarie ad attivare le utilizzazioni prescritte, e salvo che il medesimo soggetto pubblico competente non abbia convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento dell'utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo.

6. **Le disposizioni dei piani attuativi** del presente strumento di pianificazione urbanistica recanti la diretta attribuzione ad unità di spazio determinate di utilizzazioni prescritte, cioè di destinazioni d'uso, che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, ovvero la loro trasformabilità ed utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al decennio, a decorrere dall'entrata in vigore dei medesimi piani attuativi, sempre ove il soggetto pubblico competente non abbia proceduto all'acquisizione, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi relativi alle trasformazioni necessarie ad attivare le utilizzazioni prescritte, e salvo che il medesimo soggetto pubblico competente non abbia convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento dell'utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo.

7. **Le disposizioni** di cui alle schede che compongono gli elaborati F2 del presente Regolamento, costituenti direttive per la definizione dei piani attuativi da formare o dei permessi a costruire convenzionati e non, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dalla data di entrata in vigore della variante allo strumento di pianificazione urbanistica di cui è stato avviato il procedimento con delibera di G.C. n. 5 del 27.01.2015, ove non sia intercorsa la presentazione del piano attuativo o la richiesta del permesso a costruire convenzionato e non.

8. **Decorso** inutilmente il periodo di tempo di cui ai commi 5, 6 e 7 nel rispetto di ogni pertinente disposizione di legge, e di ogni altra pertinente disposizione dettata dal presente strumento di pianificazione urbanistica:

a) qualora gli immobili ricadano all'esterno del perimetro dei centri abitati definito dal presente strumento di pianificazione urbanistica, le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono le medesime delle aree agricole periurbane ai sensi dell'articolo 1.1.1.8;

b) qualora gli immobili ricadano all'interno del perimetro dei centri abitati definito dal presente strumento di pianificazione urbanistica, sono ammesse le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, senza mutamento degli usi in atto.

Le SCN (interne ed esterne al Centro Storico) per le quali sia stato avviato il procedimento per la loro attuazione (PA, P.C. convenzionati) restano in vigore fino alla completa attuazione degli interventi previsti o in caso di decadenza dei medesimi PA e/o dei P.C. convenzionati fino alla approvazione di una nuova variante allo strumento urbanistico.

9. **Le disposizioni dell'art. 0.4** non si applicano, se non diversamente indicato, al Centro Storico e hanno validità generale salvo quanto diversamente disposto e/o in contrasto con l'art. 0.5 e la norma dell'ambito di appartenenza. **Le disposizioni di cui all'art. 0.5** disciplinano le trasformazioni dell'edificato di interesse storico e pertanto prevalgono comunque e sempre sulle altre disposizioni del presente testo normativo.

10. **Per tutto quanto** attiene l'osservanza e l'attuazione del presente atto di governo del territorio che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono e prevalgono le pertinenti disposizioni delle leggi e delle normative nazionali e regionali.

Agli interventi e trasformazioni previsti dal presente regolamento urbanistico valgono e si applicano le disposizioni e le definizioni del regolamento edilizio unificato (REU) vigente per quanto non in contrasto.

11. **Nell'ambito** di applicazione delle prescrizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, le disposizioni delle presenti norme prevalgono, in caso di contrasto, su quelle dei vigenti regolamenti del Comune di Pisa.

12. **In caso di interventi** per i quali si renda necessaria una interpretazione delle presenti norme circa la loro applicazione, gli uffici competenti (urbanistica e edilizia) congiuntamente, esprimeranno con atto del dirigente la

corretta interpretazione e prevalenza su disposizioni eventualmente in contrasto. La determina a firma dei dirigenti degli uffici di cui sopra, costituisce documento facente parte integrante per l'applicazione delle presenti norme.

13. **L'entrata** in vigore di nuove norme di carattere nazionale e/o regionale rendono automaticamente superate e decadono le parti in contrasto del presente regolamento con le suddette nuove norme. Le parti in contrasto del regolamento urbanistico saranno adeguate con atto dirigenziale alle nuove disposizioni nazionali e regionali.

14. **Le schede norma**, le aree a parcheggio e le modifiche della cartografia del regolamento urbanistico oggetto della variante approvata con delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013 dovranno dar conto della verifica di sostenibilità ambientale e del paesaggio in ordine ai vari elementi presi in considerazione per il rapporto ambientale e fanno proprie le indicazioni significative di mitigazione e/o di compensazione presenti in esso.

Articolo 0.4 - Norme e prescrizioni di riferimento generali

04.1 Interventi ammessi

Le trasformazioni ammesse fanno riferimento alla L.R. 65/14 e successive modificazioni secondo le modalità, parametri, prescrizioni e limitazioni previste nei singoli articoli del presente testo normativo del Regolamento Urbanistico e si applicano agli edifici e manufatti esistenti legittimi e a tutto quanto è soggetto a titolo abilitativo ai sensi della L.R. 65/14 e successive modificazioni, sulla base della loro consistenza e della destinazione d'uso in atto alla data di approvazione delle presenti norme.

Non sono ammesse le trasformazioni che con più titoli abilitativi modificano lo stato dell'edificio o del manufatto esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, in quello di un edificio e/o manufatto e/o unità immobiliare che le norme non avrebbero consentito con un unico titolo abilitativo.

04.2 Qualità degli Interventi Progettati

Tutte le trasformazioni previste devono in ogni caso configurarsi come una modifica rispettosa delle esigenze di decoro e/o di accrescimento organico dell'edificio e della sua armonizzazione con l'edificato circostante, in particolare per quanto attiene:

- a)** la forma e la copertura;
- b)** i materiali e i colori;
- c)** i fronti, ove e per quanto siano stati alterati e nei quali non possono essere praticate aperture non corrispondenti alla logica distributiva propria degli edifici interessati, nonché degli altri aspetti ed elementi architettonici esterni;
- d)** il rispetto delle simmetrie esistenti della sagoma dell'intero edificio: in particolare per le tipologie di case a schiera, binate e/o simili;
- e)** l'inserimento degli impianti tecnologici e/o la sistemazione, rifacimento e manutenzione di quelli esistenti non devono alterare i fronti e/o essere fattori di disordine e di degrado dell'edificio. I progetti delle trasformazioni devono riportare negli elaborati il disegno dei suddetti impianti.

04.3 Parametri generali

Per le trasformazioni edilizie se non diversamente specificato nella norma devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- **rapporto di copertura**: non superiore a 0.35 mq/mq ovvero, ove sia superiore, a quello preesistente;

- **altezza massima** non superiore a quella maggiore degli edifici nei lotti confinanti, ove presenti o potenzialmente presenti se il lotto confinante è libero ed edificabile, e comunque massimo ml. 15. Nel caso di interventi su edifici esistenti, ivi compresi interventi di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima è rappresentata dall'altezza dell'edificio esistente, se superiore ai suddetti limiti.

- **distanze minime tra edifici (o fabbricati)**: per il rispetto delle distanze minime tra edifici o fabbricati si rimanda alla normativa statale vigente in materia ivi compreso il DM 1444/1968.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito, con esclusione delle eventuali parti in ampliamento, può mantenere una distanza inferiore a ml 10,00 purché non inferiore a quella preesistente con un minimo di ml 3,00, anche in deroga alla distanza minima dai confini.

E' consentita la realizzazione di edifici in aderenza ad altri edifici, nei limiti della sagoma degli stessi, fatte salve specifiche limitazioni previste dalla normativa dell'ambito urbanistico e, eventualmente, da quella di tutela degli edifici di interesse storico;

Ai fini del computo della distanza minima sono da considerare anche tutte le superfici non residenziali o accessorie (Snr) ad esclusione degli arredi da giardino così come disciplinati dal vigente Regolamento Edilizio Unificato e di tutti i locali accessori legittimi aventi altezza massima ml. 2,40 come da definizione del DPGR 64/R del 2013, e in colmo non superiore a ml. 2,90 (misurata all'estradosso).

Le distanze minime si misurano sul piano orizzontale.

Due pareti si definiscono antistanti quando anche una sola delle due proiezioni ortogonali alle stesse incontra l'altra parete.

- **distanza dai confini di proprietà:** non inferiore a 5,00 ml; per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e di ampliamento relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a ml 5,00, la distanza minima dai confini è rappresentata dalla distanza dei suddetti edifici dai confini di proprietà, con un minimo di 1,50 ml..

E' ammessa l'edificazione sul confine, se in aderenza ad altri edifici e nei limiti della sagoma degli stessi e se si tratta di sostituzione edilizia, anche non fedele, nei limiti della porzione esistente, fatte salve specifiche limitazioni previste dalla normativa dell'ambito urbanistico e, eventualmente, da quella di tutela degli edifici di interesse storico.

E' ammessa l'edificazione sul confine anche per i manufatti ad uso garage e ad uso locali tecnici, di altezza massima ml. 2,40 come da definizione del DPGR 64/R del 2013, e in colmo non superiore a ml. 2,90 (misurata all'estradosso) e con una distanza minima dall'edificio principale di ml 3.00, fatto salvo il rispetto delle norme di codice civile.

Ai fini del computo della distanza minima dai confini è da considerare solo ciò che costituisce superficie coperta e si misura sul piano orizzontale.

- **distanza dalle strade pubbliche** non inferiore a 5,00 ml; per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e di ampliamento relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a ml 5,00, la distanza minima è rappresentata dalla distanza dei suddetti edifici dalla strada pubblica o spazio pubblico o di uso pubblico.

E' ammessa l'edificazione a filo strada laddove espressamente prevista dalla normativa dell'ambito d'appartenenza.

La distanza dalle strade o spazi pubblici si misura sul piano orizzontale.

- **frazionamenti** fatto salvo quanto diversamente stabilito dalle norme dell'ambito di appartenenza, sono consentiti i frazionamenti (incremento) delle unità immobiliari solo alle seguenti condizioni:

- la superficie utile lorda (Sul) media delle unità residenziali risultanti non deve essere inferiore a mq 65;

- sia realizzato almeno un posto auto pertinenziale per ogni unità edilizia risultante e due posti auto per ogni unità edilizia residenziale risultante di superficie utile lorda (Sul) superiore a mq. 65.

04.4 Aree scoperte

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superficie coperta, esteso alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari) che ne definisce l'assetto fisico e le utilizzazioni. La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti secondo le indicazioni del regolamento edilizio e/o di specifico regolamento comunale tra i quali gli arredi da giardino compreso i pergolati.

Per le trasformazioni fisiche, ad esclusione di quelle fino alla sostituzione edilizia senza incremento della superficie coperta, è prescritta la riqualificazione delle aree scoperte pertinentziali tramite un progetto di sistemazione, comprensivo dei manufatti accessori legittimi, alle seguenti condizioni:

- la superficie a verde libera da edifici e comunque utilizzata non deve essere inferiore al 30% del lotto;

- la superficie a verde di corredo, quali aiuole divisorie e/o elementi di separazione di carreggiate o di altri spazi, alberature dei parcheggi e simili, non può essere superiore al 20% delle superficie totale a verde minima prescritta;

- la messa a dimora di alberature/arbusti/vegetazione prevalentemente tipiche del luogo con un indice minimo, per superfici superiori a mq. 100, di n. 100 alberi/ha.

04.5 Interventi su edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi della L.R. 65/14 e modifiche successive.

Rientrano nei suddetti interventi gli ampliamenti di superficie utile lorda e/o le modifiche agli edifici e alle unità immobiliari per la realizzazione di servizi igienici e per l'adeguamento ai requisiti di abitabilità o agibilità ai sensi del R.E. e quelli di seguito indicati:

a) è ammessa la copertura e chiusura di porticati, balconi, logge, ballatoi e simili, terrazze (limitatamente a quelle poste sul medesimo piano e direttamente accessibile dell'unità immobiliare abitabile), esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, purché nel contesto di un progetto unitario afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti.

Nel caso di unità immobiliari facenti parte di edifici con tipologia binata o seriale (schiera), ove, per le trasformazioni avvenute nel tempo, non è più possibile ricondursi alle caratteristiche originarie dell'edificio o la trasformazione non è una chiara modifica della sagoma o è un completamento di elementi presenti che hanno già modificato le altre unità immobiliari dell'edificio, gli interventi previsti sono ammissibili senza progetto unitario purché non vengano meno i caratteri unitari ancora presenti.

Gli interventi a) precludono la realizzazione di nuove superfici accessorie della medesima natura;

b) è ammesso il recupero del sottotetto, al fine di renderlo abitabile secondo le prescrizioni del vigente R.E. limitatamente degli edifici esistenti alla data di approvazione delle presenti norme e solo come facente parte dell'unità immobiliare dell'ultimo piano e con accesso interno e diretto dalla medesima alle seguenti condizioni:

- l'altezza dell'eventuale rialzamento del sottotetto non può essere superiore a ml. 1,00;
- sono ammesse nuove aperture per garantire i rapporti aero-illuminanti, purché nei limiti degli interventi consentiti dallo strumento urbanistico e unicamente al fine di assicurare i parametri di abitabilità. Le aperture sulle facciate situate anche in parti non abitabili ma non separate fisicamente (divise da una parete o da qualsiasi altro elemento edilizio) dal vano abitabile e i lucernari nel tetto possono concorrere a garantire la verifica del rapporto aero-illuminante nella misura massima indicata dal R.E., in questo caso la verifica del rapporto aero-illuminante tiene conto anche della superficie di pavimento non abitabile.
- non si configuri come un nuovo piano, ovvero una sopraelevazione diversa dal sottotetto;
- la nuova copertura si configuri come una modifica organica dell'edificio con riferimento alle sue caratteristiche strutturali e compositive.

Il recupero del sottotetto è in deroga alla altezza e alla distanza dai fabbricati di cui al punto 3 parametri generali, fermo restando le disposizioni di legge vigenti.

E' consentita come unità residenziale a se stante solo nei casi in cui all'unità immobiliare posta nel sottotetto si possa accedere in modo autonomo, tramite vano scale (proprio o condominiale) collocato all'interno della sagoma del fabbricato esistente, ovvero che non sia un nuovo corpo aggiunto (aperto o chiuso);

c) è altresì ammesso il recupero abitabile dei sottotetti in conformità e alle condizioni poste dalla L.R. n. 5 del 08.02.2010 e nel rispetto di quanto segue:

- il vano abitabile deve avere un volume minimo corrispondente a quello previsto dal D.M. 5.7.1975 (volume minimo = superficie vano prescritta x altezza del vano prescritta);
- se il rapporto aero-illuminante è pari almeno ad 1/8 della superficie effettiva del vano non sono richiesti ulteriori requisiti;
- se il rapporto aero-illuminante è inferiore ad 1/8 della superficie effettiva del vano deve soddisfare i seguenti requisiti:
 - 1 - rapporto aero-illuminante 1/8 della superficie virtuale così calcolato: $\text{volume}/2,70 = \text{superficie virtuale}$ (fermo restando che ai sensi della legge regionale non potrà risultare comunque inferiore ad un sedicesimo della superficie effettiva del vano);
 - 2 - avere la ventilazione naturale (non è ammessa quella meccanica) e contrapposta (anche con aperture sulle coperture: parete-parete, parete-copertura). La ventilazione naturale e contrapposta non è obbligatoria per i bagni e disimpegni.

d) per gli edifici, costituiti da un'unica unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale o da non più di due piani abitabili fuori terra anche con più unità immobiliari, delle quali (unità immobiliari) almeno il 50% con destinazione d'uso residenziale, sono consentiti incrementi, una tantum, della sul alle seguenti condizioni alternative tra loro:

- 1 - **un piano aggiuntivo** negli edifici esistenti composti da un solo piano fuori terra, oppure a completamento del secondo piano fuori terra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuori terra, nei limiti della superficie coperta già interessata dal piano terra e purché sia uniformata all'altezza dell'edificio se trattasi di completamento e non superiore a quella degli edifici adiacenti se trattasi di sopraelevazione, si può comunque intervenire fino ad una altezza massima di ml. 7,50 anche quando gli edifici adiacenti hanno una altezza inferiore.

2 - **ampliare la superficie utile lorda**, esistente alla data di entrata in vigore DPGR 11.11.2013 n.64/R, di ognuna delle unità immobiliari interessate dall'intervento, in misura non superiore a:

- il 40% di quella preesistente, quando questa sia inferiore a 100 mq;
- il 10% di quella preesistente, quando questa sia superiore a 400 mq;
- la percentuale ottenuta per interpolazione lineare dei valori di cui sopra, da applicare alla superficie utile lorda preesistente, quando questa è compresa tra 100 e 400 mq.

I suddetti ampliamenti non sono ammessi per gli edifici che hanno già usufruito a partire dalla data di entrata in vigore del vigente R.U. (27.12.2001) e/o hanno usufruito del riconoscimento della porzione significativa e/o hanno usufruito del progetto di riqualificazione ai sensi dell'art. 04.8.

Le condizioni ai sensi del presente regolamento urbanistico per il frazionamento delle unità immobiliari interessate dall'ampliamento devono sussistere prima dell'ampliamento stesso delle unità immobiliari.

04.6 Nuova edificazione

La nuova edificazione è ammessa sui lotti liberi alle seguenti condizioni:

- siano lotti derivanti da porzioni di aree che non abbiano concorso a determinare il rilascio di titoli abilitativi successivamente al 27.12.2001 e che i lotti stessi siano stati accampionati prima di tale data; eventuali accampionamenti successivi sono consentiti a condizione che per gli edifici eventualmente esistenti risultino rispettati i parametri della superficie coperta, della distanza dai nuovi confini e della sul max di cui alle presenti norme;
- siano in fregio a spazio pubblico (strada o piazza o parcheggio) o da esso direttamente accessibile (inteso come accesso privato facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili) con caratteristiche e dimensioni carrabili minime non inferiori a due corsie di ml. 2,80 e marciapiede di ml. 1,50; non inferiori a ml. 3,00 e marciapiede di ml. 1,50 se a una unica corsia, dotata o dotabile dei sotto-servizi. La strada privata o di uso pubblico non rientra tra le superfici che concorrono a determinare sulla base dei successivi parametri l'edificazione del lotto, né può essere utilizzata per soddisfare la dotazione minima di aree a verde e a parcheggio richieste;
- siano di dimensioni planimetriche da consentire di inscrivere al loro interno un'area non inferiore a ml. 16x16 o in alternativa, se antistante spazio pubblico/di uso pubblico, con un fronte minimo di ml. 18,00 e una superficie minima di mq. 350;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq;
- indice fondiario di copertura: 0,35 mq/mq;
- la media della superficie utile lorda (Sul) degli alloggi residenziali non sia inferiore a mq. 65;
- sia realizzato minimo un posto auto pertinenziale per ogni unità edilizia risultante inferiore a mq. 65 e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65.

04.7 Sostituzione edilizia senza progetto di riqualificazione

E' ammessa la demolizione e ricostruzione della superficie utile lorda, esistente alla data di entrata in vigore del DPGR 11.11.2013 n.64/R. E' ammesso incrementare la superficie utile lorda fino al raggiungimento di quelle consentite dall'ambito di appartenenza.

Gli interrati, i seminterrati e i sottotetti non abitabili e tutte le superfici edilizie che non sono state quantificate come volume, esistenti sono esclusi dai parametri e dal dimensionamento delle superfici per la sostituzione edilizia, di tali superfici è sempre ammessa la loro ricostruzione e/o nuova realizzazione.

04.8 Sostituzione edilizia con riconoscimento della porzione soggetta a progetto di riqualificazione

E' facoltà della Amministrazione Comunale procedere, su richiesta dei soggetti interessati, al riconoscimento della porzione soggetta a progetto di riqualificazione alle condizioni di seguito riportate.

I progetti di riqualificazione sono finalizzati al raggiungimento delle prescrizioni e degli obiettivi descritti nella norma dell'ambito e alla eliminazione del degrado. In particolare i progetti dovranno avere come riferimento progettuale gli elementi territoriali più significativi presenti quali la morfologia, le tipologie edilizie, le caratteristiche architettoniche, i materiali e i colori, gli allineamenti, le altezze, il n. dei piani, il rapporto di copertura.

I progetti di riqualificazione sono ammessi per interventi di demolizione e ricostruzione di superficie utile lorda non inferiore a mq. 200, escluso interrati, seminterrati, sottotetti non abitabili e tutte le superfici edilizie non quantificate come volume, esistente alla data di approvazione delle presenti norme.

Gli interventi potranno dare luogo – una tantum – ad edifici o corpi edilizi di superficie utile lorda, pari a quella legittima preesistente (demolita), incrementata fino ad un massimo del 25% di cui almeno il 5% come superficie non residenziale o accessoria, oltre alla ricostruzione o nuova realizzazione degli interrati, seminterrati e dei sottotetti e tutte le superfici edilizie non quantificate come volume.

Gli incrementi “una tantum” non sono ammessi se l’edificio/unità immobiliare ha già usufruito in precedenza di ampliamenti con il presente regolamento urbanistico.

L’Amministrazione Comunale valuta ai fini di cui sopra descritti l’ammissibilità dell’intervento con apposita conferenza dei servizi che prenda in considerazione il carico urbanistico e gli aspetti legati alla infrastrutture, con atto motivato del dirigente, da emanarsi entro 60 gg. dall’istanza privata e con validità di un anno.

I progetti dovranno dare dimostrazione dell’esistenza di spazi di accesso all’area autonomi e dimensionati in relazione al carico urbanistico complessivo che si viene a realizzare, nonché della possibilità di inserimento organico delle dotazioni di parcheggio di cui all’art. 04.12.

La dotazione minima di parcheggi di uso pubblico non potrà comunque essere inferiore a quella minima indicata dal Piano Strutturale per l’Utoe in cui ricadono gli interventi, è consentita la loro monetizzazione nel caso in cui le superfici previste siano inferiori a mq. 120. La suddetta dotazione non è a compensazione degli oneri dovuti per l’intervento.

L’istanza dovrà essere corredata della idonea ed esaustiva documentazione per la valutazione dell’intervento. In caso in cui l’ammissibilità abbia esito positivo, la successiva richiesta per il conseguimento del titolo abilitativo si dovrà attenere fedelmente all’atto del dirigente ed agli eventuali allegati. Il progetto di riqualificazione approvato è parte integrante della documentazione da allegare alla richiesta dell’acquisizione del titolo abilitativo.

Il progetto di riqualificazione non è ammesso per gli edifici che hanno usufruito dell’ampliamento ai sensi dell’art. 04.5, commi b e d e/o hanno già usufruito del riconoscimento della porzione significativa.

04.9 Piani Attuativi (P.A.)

Negli ambiti della conservazione e della qualificazione sono sempre ammessi i piani di recupero alle medesime condizioni di quelli previsti per il centro storico.

Per le schede norma il dimensionamento medio delle unità residenziali risultanti è la superficie utile lorda di mq. 65, salvo diversa e puntuale indicazione, dell’Amministrazione Comunale in sede di approvazione del PA.

I piani attuativi provvedono comunque, anche in assenza di puntuale ed esauriente indicazione, ad assicurare il rispetto delle pertinenti disposizioni relative alle dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo.

Sono ammissibili, antecedentemente all’entrata in vigore del piano attuativo:

- le trasformazioni di cui al comma 4 dell’art.0.3;
- le trasformazioni volte a realizzare, o modificare, infrastrutture tecnologiche, infrastrutture di difesa del suolo, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnologici di modesta entità;
- le operazioni di bonifica dei siti industriali dismessi;
- le opere pubbliche;
- la rilocalizzazione di attività già esistenti all’interno del territorio comunale, previo preventivo parere dell’Amministrazione Comunale e a condizione che:
 - a) alla data di approvazione delle presenti norme siano poste su aree con destinazione urbanistica non compatibile e risultino coerenti alla destinazione urbanistica di zona del Piano Attuativo;
 - b) interessino porzioni non superiori al 10% della superficie complessiva interessata del Piano Attuativo.

I piani attuativi sono tenuti ad assumere integralmente le disposizioni dell’art. 0.5, edificato di interesse storico, anche se non espressamente richiamate.

In sede di definizione dei piani attuativi, qualora il segno grafico che individua gli ambiti assoggettati a piani attuativi è in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi.

In sede di definizione dei piani attuativi l’Amministrazione Comunale potrà valutare e modificare la perimetrazione dell’ambito e la quota da cedere di aree pubbliche in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare. Il piano attuativo dovrà comunque mantenere (o non incrementare) il carico urbanistico e il dimensionamento degli interventi e garantire che nella fase di attuazione sia soddisfatto il fabbisogno minimo di standard di verde e di parcheggi previsto dalla UTOE per la realizzazione degli interventi.

I piani attuativi che ricadono in zona a vincolo paesaggistico sono soggetti alla conferenza dei servizi regionale ai sensi del PIT con valenza di piano paesaggistico, mentre per quelli che non vi ricadono deve essere verificata comunque la conformità con esso.

I piani attuativi da formare sono tenuti, una volta realizzati, cedute e collaudate le relative opere di urbanizzazione, a stabilire come debbano essere classificati, con riferimento alle articolazioni del territorio non urbano di cui al Titolo 1.1, ovvero alle articolazioni del territorio urbano di cui al Titolo 1.2, fermo restando gli aspetti convenzionali, le quantità edificabili e le prescrizioni del piano attuativo.

04.10 Progetti Unitari

I progetti unitari sono finalizzati alla sistemazione di aree di resede e di manufatti pertinenziali di complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari o più in generale di aree urbane o pubbliche.

Il progetto unitario, se non di iniziativa pubblica, può essere presentato da almeno la maggioranza (superiore al 50% della rendita catastale) dei soggetti aventi titolo e viene approvato dalla Amministrazione Comunale con atto del dirigente e al quale i successivi titoli abilitativi, anche se parziali e attuati in tempi diversi, sono vincolati ad attenersi. Il progetto unitario deve garantire il mantenimento dei caratteri unitari ancora presenti e comunque una omogeneità e compatibilità dei singoli interventi con l'assetto edificato. Il progetto unitario approvato è parte integrante della documentazione da allegare al titolo abilitativo.

Nel caso di unità immobiliari facenti parte di edifici con tipologia binata o seriale (schiera), ove, per le trasformazioni avvenute nel tempo, non è più possibile ricondursi alle caratteristiche originarie dell'edificio o la trasformazione non è una chiara modifica della sagoma o è un completamento di elementi presenti che hanno già modificato le altre unità immobiliari dell'edificio, gli interventi previsti sono ammissibili senza progetto unitario purché non vengano meno i caratteri unitari presenti.

04.11 Superfici non residenziali o accessorie (Snr)

Salvo diversa disposizione della norma dell'ambito e delle norme dell'edificato di interesse storico (art. 05) sono ammesse le superfici non residenziali o accessorie di cui al DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R e modifiche successive e nei modi e condizioni di seguito riportati:

- in assenza di superfici accessorie esclusi i volumi tecnici, i balconi, i ballatoi e le terrazze e i sottotetti non abitabili, ai fini della sola realizzazione di autorimesse è consentito negli edifici esistenti il raggiungimento del rapporto di copertura di 0,40 in deroga a quello dei parametri generali, tale deroga non consente la realizzazione di altre superfici accessorie diverse dai volumi tecnici, balconi, ballatoi, terrazze e sottotetti non abitabili;

- volumi tecnici entro i limiti massimi documentati e rappresentati graficamente per l'installazione degli impianti secondo le normative vigenti; la mancata installazione e permanenza degli impianti nei termini e dimensioni indicati nell'atto abilitativo rende illegittima la realizzazione del locale tecnico.

Salvo ove sia prescritta da disposizioni di legge o di atti aventi valore di legge o da provvedimenti di regolamenti comunali o che non determini un contrasto con i requisiti minimi di abitabilità/agibilità e/o alteri le caratteristiche dell'edificio di interesse storico, la collocazione dei volumi tecnici deve essere prevista all'interno dell'edificio.

I volumi tecnici, di altezza inferiore a ml. 2,40 sono in deroga alla distanza dai confini di cui all'art. 04.3.

I volumi tecnici (locali considerati necessari a contenere e/o a consentire l'accesso degli impianti tecnici), quali che siano le loro dimensioni, sono considerati a tutti gli effetti del volume, della superficie coperta e delle distanze dai confini, solo se la loro altezza superi ml. 2,40, salvo non siano completamente interrati.

Fanno eccezione i volumi tecnici di altezza superiore a ml. 2,40 se a servizio di attività produttive e solo nelle zone ad esse destinate dal Regolamento Urbanistico, fermo restando quanto prescritto in materia di impermeabilizzazione dei suoli.

I volumi tecnici possono essere posti anche sulla copertura. La sistemazione di volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni i volumi tecnici devono essere previsti nel progetto e potranno essere assentiti successivamente solo in presenza di sopravvenute nuove normative tecniche;

- le superfici accessorie non possono in alcun caso avere contemporaneamente tutti i requisiti minimi dei vani abitabili/agibili;

- le piscine ad uso esclusivo privato poste nel resede di pertinenza degli edifici nel rispetto delle normative vigenti, delle necessarie verifiche idrogeologiche e previa acquisizione del parere degli Enti competenti per l'adduzione/smaltimento e utilizzo dell'acqua. Ai fini dell'occupazione del suolo sono considerate superficie impermeabile e la superficie occupata data dalla somma della superficie della piscina e della superficie coperta non può essere superiore allo 0,45 del lotto.

04.12 Parcheggi

a. Dimensioni minime del posto auto/autorimessa

1. L'unità minima convenzionale di superficie di un posto auto, compreso gli spazi di manovra, si intende di mq. 25. Ove dai calcoli applicativi derivino superfici a parcheggio di entità tale da configurare frazioni della suddetta unità minima, le medesime frazioni devono essere portate all'unità superiore.

2. I posti auto dei parcheggi di relazione devono avere lunghezza non inferiore a ml. 4,80 e larghezza non inferiore a ml. 2,00 se longitudinali alla corsia di accesso, lunghezza non inferiore a ml. 5,00 e larghezza non inferiore a ml. 2,50 se inclinati o perpendicolari alla corsia di accesso.

3. La corsia di accesso ai posti auto di relazione deve essere di larghezza non inferiore a ml. 5,00.

4. Gli elaborati grafici dovranno riportare l'esatta individuazione e dimensionamento dei posti auto pertinenziali e non, scoperti e non così come i percorsi di accesso delle auto e gli spazi di manovra ai medesimi.
5. Le dimensioni minime dei posti auto e delle corsie di accesso dei parcheggi pubblici/di uso pubblico o comunque adiacenti e direttamente accessibili dallo spazio pubblico sono stabilite dalla Direzione Comunale competente.

b. Posti auto e autorimesse (garage) pertinenziali

Nei casi di interventi che prevedano la sostituzione edilizia e/o nuova edificazione e/o ampliamento (limitatamente alla parte ampliata) è prescritta la dotazione di posti auto coperti o scoperti per una superficie non inferiore a 1mq/10mc della superficie utile lorda.

Per le destinazioni d'uso: commercio al dettaglio, all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale ove l'altezza interna sia maggiore di ml 3,50 si assume come riferimento per la dotazione di parcheggi, il volume virtuale (Vvui) di cui all'art. 24 del DPGR 64/R.

Nella superficie prescritta non sono compresi i percorsi di accesso al posto auto/autorimessa, mentre sono compresi gli spazi di manovra tra gli stalli.

E' fatto obbligo di produrre atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto del posto auto coperto e/o scoperto all'unità immobiliare di riferimento.

Fatto salvo quanto prescritto all'art. 04.3 per i *frazionamenti* e al primo capoverso del presente punto b), per tutte le nuove unità immobiliari residenziali e per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (anche nel centro storico) che determinano incremento del numero delle unità immobiliari residenziali, derivanti anche da cambi di destinazione d'uso o recuperi del sottotetto:

- il posto auto deve essere accessibile dalla viabilità pubblica e posto ad una distanza non superiore a ml. 200 dall'unità immobiliare a cui è collegato.

- deve essere prevista la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per unità immobiliari inferiori a mq. 65 di superficie utile lorda (Sul) e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65 di superficie utile lorda (Sul).

Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, dovrà essere individuata e realizzata la stessa quantità di parcheggi pertinenziali previsti dal presente regolamento, come parcheggi privati, privati ad uso pubblico o parcheggi standard in un'area posta ad una distanza non superiore a ml 500 dall'unità immobiliare a cui è collegato.

Limitatamente ai casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente (residenziale e non) qualora la morfologia, sia dei luoghi che della costruzione, non consente, totalmente o anche solo parzialmente, la realizzazione della superficie a parcheggio richiesta, sempre che risulti di entità inferiore a mq.120, si potrà procedere alla monetizzazione delle prescritte dotazioni (totali e/o parziali non soddisfatte) di parcheggi pertinenziali, consentendo la realizzazione di nuove unità immobiliari, previo versamento al Comune di una somma commisurata ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere aggiornato annualmente dalla Direzione Comunale competente.

Al fine di agevolare iniziative che promuovono la riqualificazione del tessuto urbano del territorio comunale, si consente oltre alla possibilità di inserire i parcheggi ai piani interrati degli edifici, la possibilità di realizzare parcheggi mono e/o multipiano, anche attraverso il recupero degli edifici esistenti, per limitare il consumo di suolo e la creazione di ampie superfici monofunzionali.

Per la realizzazione di autorimesse in complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari occorre preventivamente redigere un progetto unitario (art. 04.10).

Limitatamente agli immobili destinati ad esercizi commerciali, la dotazione minima deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

c. Posti auto/autorimesse quote aggiuntive

Per tutti gli interventi che prevedono una destinazione d'uso non residenziale, a partire dalla ristrutturazione edilizia devono essere soddisfatte le seguenti dotazioni minime di parcheggi aggiuntive rispetto a quelle pertinenziali. Ove dai calcoli applicativi derivino superfici a parcheggio di entità tale da configurare frazioni della suddetta unità minima, le medesime frazioni devono essere portate all'unità superiore:

abitazioni specialistiche

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

abitazioni collettive

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

attività artigianali e industriali

artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni:

mq. 5 ogni mq. 100 di superficie utile lorda e mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita e/o aperta al pubblico;
cantieristica, ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di piccole imbarcazioni; artigianato ed industria di produzione di beni vari;

mq. 5 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;
artigianato di servizio

mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita e/o aperta al pubblico;

ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma:

mq. 40 metri quadrati ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

commercio all'ingrosso:

mq. 5 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

commercio al dettaglio

esercizi di vicinato, medie strutture di vendita grandi strutture di vendita, centri commerciali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e commercio al dettaglio di carburanti per veicoli a motore terrestri su gomma e/o per imbarcazioni a motore

in conformità alle disposizioni regionali per il commercio

magazzini, intesi come strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, depositi a cielo aperto, intesi come spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili;

mq. 5 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

esposizioni merceologiche

mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

attività ricettive

alberghi, residenze turistico-alberghiere

mq. 30 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

campeggi ed aree attrezzate per roulotte e caravan, agriturismo

mq. 4 ogni 2 posti-letto, calcolati moltiplicando per 3 il numero delle piazzole;

villaggi turistici

mq. 4 ogni 2 posti-letto;

ostelli, esercizi di affittacamere, case per ferie, case e appartamenti per vacanze, parchi di vacanza

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

attività direzionali

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

erogazioni dirette di servizi

uffici aperti al pubblico

mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

uffici giudiziari

mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

strutture per l'istruzione

mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

strutture culturali, pubbliche e private,

centri di ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale

mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

musei, sedi espositive

mq. 30 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

biblioteche, archivi

mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

centri congressuali polivalenti

mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile;

strutture associative,

mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

strutture ricreative

teatri, cinematografi, locali di spettacolo, diversi da quelli precedenti, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, grandi strutture di intrattenimento, discoteche e simili

la maggior superficie tra quella risultante calcolando mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda e quella risultante calcolando 0,50 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori;

impianti scoperti per la pratica sportiva, maneggi, per la pratica dell'equitazione, impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili

la maggior superficie tra quella risultante calcolando mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda (o dell'impianto scoperto) e quella risultante calcolando 0,50 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori; *impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili, impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;*

la maggior superficie tra quella risultante calcolando mq. 80 ogni mq. 100 di superficie fondiaria e quella risultante calcolando 0,50 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori;

strutture religiose

mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

strutture sanitarie ed assistenziali

ospedali, cliniche, case di cura, ospedali diurni ed altre strutture diurne compreso i centri di riabilitazione, poliambulatori

mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

ambulatori e centri di primo soccorso, compreso i gabinetti di analisi cliniche

mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

cliniche e ambulatori veterinari, ricoveri per animali

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

attrezzature cimiteriali

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie fondiaria.

La realizzazione dei parcheggi del presente articolo è a cura ed a spese dei soggetti attuatori delle trasformazioni, e sono vincolate con atto registrato e trascritto alla funzione svolta.

Salvo diverse disposizioni di legge e dei relativi regolamenti attuativi, se la richiesta di dotazione di superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico risulti di entità inferiore a 120 metri quadrati, in caso di accertata impossibilità della loro realizzazione è ammessa la corresponsione al Comune di Pisa di una somma pari al costo, stimato dalla Direzione comunale competente, necessario per l'acquisizione delle aree e la realizzazione dei parcheggi.

Le superfici a parcheggio di relazione devono preferibilmente essere direttamente contigue all'immobile servito e comunque distanti da esso non oltre ml. 500 purché agevolmente raggiungibili.

Le superfici a parcheggio di relazione non concorrono alla dotazione minima inderogabile complessiva di spazi a standard richiesti dalle vigenti disposizioni.

Il Comune di Pisa può vincolare gli attuatori delle trasformazioni e i loro aventi causa ad assumere con convenzioni la gestione delle superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico di cui viene garantita la dotazione, garantendone la manutenzione e la libera utilizzabilità collettiva, che non può essere ad alcun titolo soggetta a restrizioni od oneri diversi da quelli che il medesimo Comune eventualmente disponga per analoghi spazi da esso stesso direttamente gestiti, potendosi peraltro disporre misure di controllo atte a prevenire utilizzazioni improprie od abusi.

Per parcheggi superiori a mq. 120 è prescritta la messa a dimora di specie arboree mature con un indice di piantumazione n. 1 albero/ogni n. 4 stalli.

La superficie a verde di arredo interna o perimetrale al parcheggio è computata, ai fini del soddisfacimento delle superfici richieste fino al limite del 10% della superficie complessiva del parcheggio.

04.13 Destinazioni d'uso e utilizzazioni

1) Per tutte le modifiche da qualsiasi destinazione d'uso alla destinazione d'uso residenziale è prescritto il rispetto della dimensione minima prevista per i frazionamenti.

E' ammesso il ripristino della destinazione d'uso residenziale, delle unità immobiliari, formatesi in data antecedente all'approvazione del regolamento urbanistico (2001), che non rispettano i limiti minimi della superficie prevista, a condizione che precedentemente a quella data avessero avuto la destinazione d'uso residenziale e che rispetto ad essa l'unità immobiliare non è stata oggetto di frazionamenti e/o di modifiche che ne hanno ridotto la sua consistenza (SUL) originaria.

Le destinazioni d'uso dei nuovi edifici e degli spazi scoperti o le variazioni di destinazione d'uso e di utilizzo devono essere compatibili con il piano comunale di classificazione acustica.

Sono considerati cambio della destinazione d'uso i passaggi tra le diverse categorie di cui all'art. 59 della L.R. 1/05. In assenza di aumento delle superfici utili e delle unità immobiliari sono considerati comunque incremento del carico urbanistico i passaggi tra le diverse categorie di cui all'art. 59 della L.R. 1/05 che rientrano nella definizione di incremento del carico urbanistico del regolamento edilizio.

Ai fini e per gli effetti dell'art. 99 della L.R. 65/14 e modifiche successive sono stabilite, le corrispondenze tra le destinazioni d'uso e le seguenti categorie di utilizzazioni e/o ad esse assimilabili, riportate nella "Parte 5 – Definizioni" delle presenti norme.

Limitazioni ai sensi del comma 3 lettera a dell'art. 99 della L.R. 65/14: all'interno della medesima categoria funzionale si può modificare la destinazione d'uso solo se rientra tra quelle ammesse dall'ambito di appartenenza e soddisfa le condizioni poste per la dotazioni di posti auto previste dall'art. 04.12 delle presenti norme.

Categorie definite dall'art. 99 della L.R. 65/14	Categorie definite dal presente strumento di pianificazione Parte 5 - Definizioni
Residenziale	Abitazioni ordinarie. Abitazioni specialistiche. Abitazioni collettive
Industriale e artigianale	Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni. Artigianato di servizio. Artigianato e industria di produzione di beni vari Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma. Cantieristica minore; ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di piccole imbarcazioni. Cantieristica maggiore. Zootecnica di carattere industriale. Acquacoltura di carattere industriale. Attività produttive agro-industriali. Attività estrattive: attività estrattive di combustibili solidi, liquidi e gassosi; attività estrattive di altri minerali. Attrezzature tecnologiche a scopo produttivo-commerciale Raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua: captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile; captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile. Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni.
Commercio al dettaglio	Esercizi di vicinato e servizi di pertinenza degli esercizi. Medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali. Esercizi di somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza. Commercio al dettaglio di carburanti. Strutture ricreative: teatri, cinematografi, locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, grandi strutture di intrattenimento. Impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva a scopo commerciale; Mobilità meccanizzata: spazi di sosta, autorimesse, a scopo commerciale. Commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche.
Commercio all'ingrosso e depositi	Commercio all'ingrosso: esercizi commerciali all'ingrosso; centri commerciali all'ingrosso; mercati all'ingrosso. Magazzini. Depositi a cielo aperto, esposizioni merceologiche
Turistico-ricettiva	Alberghi, villaggi albergo. Residenze turistico-alberghiere. Campeggi e villaggi turistici. Aree di sosta attrezzate per <i>roulotte</i> e <i>caravan</i> : Parchi di vacanza. Case per ferie, Ostelli Esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze. Stabilimenti balneari e spiagge attrezzate
Direzionale e di Servizio	Attività direzionali Uffici aperti al pubblico. Uffici privati e studi professionali. Poliambulatori. Ambulatori e centri di primo soccorso. Cliniche e ambulatori veterinari; ricoveri per animali. Centri di calcolo. Uffici giudiziari. Servizi educativi per la prima infanzia, scuole materne. Scuole primarie, scuole secondarie inferiori. Scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale. Università. Centri di ricerca Musei; sedi espositive.

	Biblioteche; archivi.
	Centri congressuali polivalenti.
	Strutture associative.
	Impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva non a scopo commerciale; maneggi.
	Impianti per lo spettacolo sportivo.
	Impianti per attività ricreative ed espositive temporanee.
	Parchi urbani
	Strutture religiose.
	Ospedali, cliniche, case di cura.
	Ospedali diurni ed altre strutture diurne.
	Attrezzature cimiteriali.
	Attrezzature militari.
	Caserme.
	Sedi carcerarie ed assimilabili.
	Mobilità pedonale: percorsi pedonali; percorsi ciclabili.
	Mobilità meccanizzata: parcheggi di scambio e di relazione, spazi di sosta, autorimesse, non a scopo commerciale, percorsi carrabili
	Mobilità meccanizzata: autostazioni.
	Mobilità ferroviaria: percorsi ferroviari.
	Stazioni e fermate ferroviarie, scali e attrezzature ferroviarie
	Mobilità tramviaria: percorsi tramviari; fermate.
	Mobilità acquea: percorsi acquei; spazi d'ormeggio; spazi d'ormeggio attrezzati, impianti portuali marittimi
	Mobilità aerea: aeroporti; altre attrezzature aeroportuali.
	Attrezzature tecnologiche non a scopo produttivo-commerciale
Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge	Ordinaria coltivazione del suolo.
	Attività selvicolturali.
	Attività di pascolo.
	Zootecnia: zootecnia di carattere familiare; zootecnia di carattere aziendale od interaziendale.
	Acquacoltura di carattere aziendale od interaziendale.
	Attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura aziendali od interaziendali.
	Abitazioni rurali.
	Agriturismo

2) Nei mutamenti d'uso **in assenza di opere**, la nuova destinazione d'uso dovrà essere comunque conforme alle destinazioni urbanistiche compatibili secondo il vigente Regolamento Urbanistico tra quelle possibili senza la predisposizione di piano_attuativo e deve essere dimostrata in riferimento alla nuova destinazione d'uso: l'esistenza degli spazi destinati a standard e a parcheggio previsti all'art.04.12, la preventiva sussistenza dei requisiti regolamentari, normativi ed igienico-sanitari richiesti.

Gli spazi di standard e di parcheggio pertanto devono essere esistenti ed essere già attrezzati allo scopo. Nel caso in cui sia necessaria la loro realizzazione/monetizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso si configura come intervento con opere.

In assenza di aumento delle superfici utili e delle unità immobiliari, non costituiscono modifica della utilizzazione dell'unità immobiliare con destinazione commerciale, nei limiti e alle condizioni ammessi dall'ambito di appartenenza, le attività artigianali di servizio alla persona, quali a titolo esemplificativo pasticcerie, forni del pane, pizzerie e simili con superficie utile netta inferiore a mq. 200 e con prestazione/vendita diretta al pubblico sul luogo di produzione, ai fini dell'applicazione dell'art. 04.12 lettera c tali attività sono equiparate alle attività commerciali.

3) Tutte le trasformazioni che hanno usufruito di deroghe approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 205 L.R. N. 1/2005 o che usufruiscono della deroga di cui all'art. 97 della L.R. 65/14 sono vincolate alla destinazione d'uso per le quali la deroga è stata concessa. Una diversa utilizzazione/destinazione specifica, sia pure rientrante nella medesima categoria di destinazione, dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

4) Collocazione delle sale da gioco e degli spazi per il gioco

E' vietata l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro ad una distanza inferiore a 500 metri, misurata in base al percorso pedonale più breve, da istituti scolastici di qualsiasi grado, luoghi di culto, centri socio-ricreativi e sportivi o strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio-assistenziale od altro luogo sensibile che il comune con specifico regolamento individui ai sensi del comma 2 dell'art. 4 della legge regionale.

La presente norma si applica anche ai centri di scommesse e agli spazi per il gioco esistenti nei casi in cui l'istallazione di apparecchiature e di videoterminali determinino un incremento dell'offerta dei giochi al loro interno rispetto a quella autorizzata.

Si definisce in conformità alla legge:

- a) ludopatia: la patologia che caratterizza i soggetti affetti da sindrome da gioco con vincita in denaro, così come definita dall'Organizzazione mondiale della sanità;
- b) spazi per il gioco con vincita in denaro: un luogo pubblico o aperto al pubblico o un circolo privato in cui siano presenti e accessibili gli apparecchi per il gioco lecito di cui alla lettera c);
- c) apparecchi per il gioco lecito: gli apparecchi e congegni di cui all'articolo 110, comma 6, del regio decreto 18 giugno 1931, n. 773 (Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza);
- d) centri di scommesse: le strutture dedicate, in via esclusiva, alla raccolta delle scommesse ai sensi dell'articolo 88 del r.d. 773/1931.

Nuove disposizioni di legge nazionali e regionali successive alla data di approvazione della presente norma, sono fatte proprie e modificano la presente norma per quanto in contrasto.

04.14 Zone omogenee

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione dal rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi, le articolazioni del territorio definite dal presente strumento di pianificazione urbanistica corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni della seguente tabella di corrispondenza.

zona omogenea	definizioni del D.M.	corrispondenze del Ru
A	agglomerati urbani con carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti da considerarsi parti integranti	Centro Storico (come definito dal Tit. IV) Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) Ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b) Ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto compatto (C2aA) Ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario (C2aB) Ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto rado (C2aC) Ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera (C2aD) Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati (C2b)
B	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle A) $Scf > 12,5\%$ $Df > 1,5$ mc/mq	Assetti urbani recenti a villaggio unitario (Q1) Assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi (Q2) Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari (Q3a) Assetti urbani recenti non suscettibili incrementi carico insediativo (Q3b) Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) Assetti urbani recenti suscettibili di nuova edificazione (Q3d) Assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione (Q3e) Aree agricole urbane
C	parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi comprese quelle già edificate con parametri inferiori alle zone B)	Ambiti della trasformazione
D	parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	Insedimenti produttivi singoli (PQ1) Aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi (PQ2) Aree specialistiche per la produzione di beni e servizi da qualificare in base a progetti unitari (PQ3) Ambiti della trasformazione
E	parti del territorio destinate ad usi agricoli	Aree agricole ordinarie Aree agricole di interesse paesaggistico Aree agricole periurbane Parchi territoriali Alveo fluviale Canali e fossi Zona di salvaguardia idraulica Zona ippica
F	parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di	Ambiti della trasformazione di tipo F Parchi urbani

	interesse generale	Insedimenti specialistici saturi (SQ1) (SQ1f) Insedimenti specialistici suscettibili di sviluppo (SQ2) Insedimenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti (SQ3)
--	--------------------	---

04.15

Volume convenzionale ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione

Ai soli fini del computo degli oneri di urbanizzazione e della determinazione degli indici di fabbricabilità (mc/mq), si assume il volume di cui all'art. 23 del DPGR 11.11.2013 n. 64/R e modifiche successive.

Nel caso di destinazione d'uso: commercio al dettaglio, all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale ove l'altezza interna sia maggiore di ml 3,50 anziché del volume (V) di cui all'art. 23 del DPGR 64/R si assume il volume virtuale (Vvu) di cui all'art. 24 del medesimo DPGR.

Ai fini delle riduzioni del contributo di cui all'art.188, comma 2, della L.R. n. 65/14, l'edificio unifamiliare di civile abitazione così come definito dal Regolamento Edilizio, dovrà essere comunque privo dei requisiti di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02.8.1969, né essere classificata catastalmente nelle categorie A/1 e A/8.

04.16 Altri interventi

a) Interventi di Enti Pubblici

Gli interventi per fini istituzionali di Enti/Amministrazioni pubbliche sono ammessi su tutto il territorio regolamentato dalle presenti norme a condizione che sia stipulato atto di intesa con l'Amministrazione Comunale e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che negli ambiti residenziali siano comunque rispettati i punti 2, 3, 4, 12 del presente articolo;
- che siano soddisfatti gli standard di verde e di parcheggio;
- che siano rispettati i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità ai disabili;
- che siano acquisiti i pareri favorevoli in relazione alla presenza di eventuali vincoli;
- che siano realizzate secondo le indicazioni e le disposizioni per l'edilizia sostenibile.

Le opere pubbliche e/o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti e quelle di urbanizzazione primaria e secondaria sono ammesse su tutto il territorio regolamentato dalle presenti norme nel rispetto delle condizioni di cui al punto precedente. Le opere di interesse pubblico se realizzate da privati o privato sociale sono soggette a convenzione con l'Amministrazione Comunale.

b) Opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

In tutti gli ambiti sono ammessi, in conformità alle disposizioni di legge e al regolamento edilizio vigenti, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in deroga alla disposizioni del presente regolamento urbanistico fatte salve le prescrizioni ed obblighi derivanti da vincoli monumentali e ambientali.

La realizzazione di superficie totale lorda in deroga alle norme dell'ambito di appartenenza è ammessa nei limiti strettamente necessari e documentati per adeguare l'unità immobiliare e/o l'edificio alle esigenze del disabile alle seguenti condizioni:

- documentazione medica e tecnica attestante la necessità, le caratteristiche e le dimensioni dei locali e del tipo di utilizzo al quale rimane vincolata in modo permanente (da riportare nell'atto d'obbligo);
- rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari e di sicurezza;
- la superficie totale lorda in deroga non può concorrere a soddisfare i requisiti minimi di abitabilità/agibilità dell'unità immobiliare (e/o dell'edificio), in ogni caso non vi può essere un peggioramento delle condizioni esistenti prima della realizzazione dell'intervento;
- non vi deve essere riduzione dei posti auto esistenti prima della realizzazione dell'intervento;
- la superficie totale lorda in deroga può consentire di raggiungere un rapporto massimo di copertura del 50% purché sia rispettato il rapporto minimo della superficie permeabile o comunque non vi sia riduzione di quella esistente;
- le condizioni minime per un eventuale frazionamento dell'unità immobiliare devono sussistere senza la superficie totale lorda in deroga;
- se riguarda un edificio di interesse storico, l'intervento non dovrà alterare le sue caratteristiche e la sua riconoscibilità;
- sono ammessi in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati per quanto non in contrasto con le disposizioni di legge;

I termini e le condizioni della deroga saranno comunque definiti ed approvati da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, che potrà prevedere anche ulteriori e/o diverse condizioni rispetto a quelle sopra indicate.

Articolo 0.5 – Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico

05.1 Edifici di interesse storico

1. Le presenti disposizioni regolamentano gli interventi per gli edifici di interesse storico al fine di assicurarne l'immagine urbana, la conservazione fisica, i caratteri e le tipologie tipiche delle epoche cui l'edificato di interesse storico afferisce. Tutto ciò implica che gli interventi devono avere come obiettivo la conservazione, il restauro, la riqualificazione e la riduzione del contrasto morfologico comunque determinatosi. Nel rispetto di quanto sopra sono però da ritenersi, per effetto dei mutati requisiti dell'abitare e/o dell'uso, compatibili le trasformazioni di adeguamento a standard qualitativi e funzionali, non solo igienico-sanitario.

2. Sono partitamente identificati:

- A) edifici/manufatti **monumentali** (vincolati ai sensi del codice dei beni culturali);
- B) edifici/manufatti **prenovecenteschi**;
- C) edifici/manufatti **novecenteschi**;
- D) edifici/manufatti **morfologici**.
- E) Elementi **di interesse storico**

3. Ai fini dell'accertamento dell'appartenenza ad una delle classi sopra definite deve essere prodotta una adeguata ed esaustiva documentazione dell'oggetto interessato. Negli elaborati facenti parte della documentazione dovranno essere identificate distintamente le parti originali e quelle eventualmente trasformate dell'unità di spazio considerata. La modifica della classe, sono approvate con atto del dirigente competente anche con eventuali prescrizioni e/o condizioni.

4. Per gli edifici di cui al comma 2, nel rispetto delle presenti norme, i frazionamenti delle unità edilizie sono ammessi alle condizioni stabilite dagli ambiti in cui ricadono.

5. Degli edifici di cui al comma 2, sono compatibili esclusivamente le utilizzazioni previste dall'ambito di appartenenza la cui efficiente esplicazione non sia necessariamente tale da contraddire, o da forzare, anche soltanto di organizzazione spaziale, le caratteristiche proprie del manufatto edilizio interessato.

6. A seguito di specifica richiesta da parte dei soggetti interessati è facoltà della Amministrazione Comunale indire apposita conferenza dei servizi tra gli uffici aperta anche alla possibile partecipazione degli Enti competenti per valutare l'ammissibilità di interventi non previsti tra quelli consentiti dalle presenti disposizioni ma previsti dall'ambito di appartenenza, anche tramite il ricorso ad eventuale piano di recupero, purché sia comunque tutelata la conservazione e la riconoscibilità dell'edificio e degli elementi di maggiore interesse che lo caratterizzano compreso il reseau di pertinenza.

05.2 Tutela e modifiche ammissibili degli edifici prenoviceschi, novecenteschi

Sono ammissibili gli interventi, volti a raggiungere gli obiettivi sopra richiamati, fino alla ristrutturazione edilizia nei limiti di quanto di seguito riportato.

Prescrizioni generali

Trasformazioni volte a conservare o a ricostituire l'assetto precedente alle parziali trasformazioni o a consolidare l'assetto risultante dalle parziali trasformazioni intervenute o all'adeguamento igienico-sanitario, anche attraverso interventi di riordino e di riqualificazione, comprensivi dei manufatti minori, compatibili con le esigenze di tutela e di riconoscibilità e di lettura dell'edificio originario, in particolare:

- **restauro e/o valorizzazione** degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino per quanto possibile di quelli alterati;
- **ripristino o ricostruzione** filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- **mantenimento** del volume, della superficie edilizia totale, del numero dei piani e della quota dei solai, salvo quanto diversamente indicato nei successivi articoli del presente capitolo;
- **sostituzione** di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, utilizzando gli stessi materiali;
- **sostituzione** di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.

Opere esterne

a - restauro o ripristino dei fronti, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata o come risultante dalle parziali trasformazioni intervenute in epoca successiva che siano riconoscibili di interesse storico;

b - conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra od in cotto, formelle, targhe, griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, gli intonaci devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie;

c - possibilità di aperture di porte e finestre coerentemente con la logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intero edificio, od almeno l'interezza dei suoi fronti e nei limiti dello stretto necessario;

d - ripristino di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'edificio;

e - adeguamento delle aperture alle seguenti prescrizioni:

- infissi, con materiali tradizionali o comunque in tutto simili a quelli originari;

- le porte, le finestre e le altre aperture, in pietra, marmo, mattoni od altro materiale caratteristico della tradizione locale, vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente;

f - realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e/o alla commercializzazione di beni, sempre ove e per quanto ammissibile, devono altresì uniformarsi all'insieme dei seguenti criteri:

- salvaguardare gli impianti compositivi relativi al fronte interessato;

- le dimensioni delle bucatore devono essere rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;

- mantenere e/o riproporre le gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti.

La dimensione delle aperture possono essere in deroga alle prescrizioni relative alle superfici minime richieste dalle vigenti normative, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata;

g - interventi di trasformazione e di realizzazione quali scale esterne, balconi, logge, porticati compatibili con i caratteri tipo-morfologici e linguistici originari a condizione che siano riferibili ad una casistica documentata di esempi dell'epoca;

h - conservazione e/o ripristino delle coperture, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo;

i - finestre a piano di falda devono avere dimensioni, ognuna, non superiori a mq. 2,00 e non devono riguardare più di 1/16 della superficie della falda interessata;

l - servizi igienici sono consentiti nel caso in cui si deve adeguare alla normativa vigente o comunque sia manifesta la inadeguatezza ai mutati requisiti dell'abitare e dell'uso e alle seguenti condizioni:

- siano rispettate le prescrizioni generali e per le opere esterne e interne, in particolare la compatibilità con le esigenze di tutela e di riconoscibilità e di lettura dell'edificio originario;

- sia documentato che la realizzazione interna comporti un peggioramento dei requisiti minimi dell'abitare e dell'uso previsti dal R.E..

Opere interne

- **conservazione e/o ripristino e/o restauro** dell'impianto distributivo originario o risultante dalle parziali trasformazioni intervenute, fatti salvi i necessari adeguamenti strutturali e alle nuove funzioni svolte senza che venga meno la riconoscibilità del medesimo impianto e dei suoi caratteri originari, in particolare:

a - degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio;

b - dei collegamenti verticali ed orizzontali propri, quali scale, androni, atri, porticati e simili;

c - per adeguare l'edificio agli usi attuali consentiti e compatibili con la prescrizione di conservazione (valori architettonici, caratteristiche tipologiche, presenza di solai o volte di pregio, profilo altimetrico delle coperture) sono ammissibili le modifiche o l'inserimento di nuovi collegamenti verticali ed orizzontali, quali: scale, ascensori, montacarichi, androni, atri, porticati e simili nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione;

d - non sono comunque ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;

e - i nuovi collegamenti devono comunque rispettare le relative orditure, devono differenziarsi dagli ambienti in cui si inseriscono per forma e materiali, comunque leggeri, assimilandosi ad elementi d'architettura d'interni, od arredi fissi;

f - consolidamento, ricostruzione integrale o parziale per quanto non recuperabili con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature e strutture portanti sia interne che esterne; solai e volte;

g - gli interventi non devono comportare la modifica della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati salvo che l'insieme tenda alla ricostituzione dell'assetto precedente alle parziali trasformazioni intervenute, al miglioramento igienico-sanitario, al recupero dei sottotetti in caso di solai non praticabili e di modesto interesse storico;

h - nei sottotetti, in presenza di controsoffitti da conservare è ammessa la realizzazione di un solaio praticabile tra il controsoffitto stesso e la copertura; il solaio del sottotetto in relazione alla sua oggettiva e documentata precarietà statica o al suo modesto interesse storico, può essere sostituito con un solaio praticabile anche con la modifica della posizione e della quota nei limiti tecnici per l'adeguamento strutturale o comunque con un distacco non inferiore a ml 0,30 dalle aperture di finestre e porte esterne;

i - la modifica degli impianti distributivi, anche per l'inserimento di servizi interni quali bagni e cucine, sono subordinate sotto il profilo tipologico e morfologico alla valutazione dei caratteri specifici dei singoli manufatti;

l - la suddivisione di vani originariamente indivisi in particolare per la realizzazione di disimpegni o servizi igienici - di altezza necessitata inferiore a quella degli altri locali abitabili - appare congrua se armonizzata alla percezione complessiva dello stesso spazio originario, ovvero tale da non pregiudicare la percezione di spazi, in particolare voltati;

m - sono ammessi soppalchi, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a metri 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili), come da norma del R.E. con le seguenti condizioni:

- la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte;
- la dimensione del soppalco non sia superiore ai 1/2 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
- l'intervento differenzi la nuova struttura, dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola ad un elemento d'architettura d'interni, od arredo fisso;
- la quota del soppalco dal pavimento sottostante non sia inferiore a ml. 2,40.

Corpi aggiunti

Per i manufatti/corpi non storici, accorpati all'edificio di interesse storico, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme sono consentiti gli interventi di riqualificazione, anche con demolizione ricostruzione, coerenti con i caratteri tipo-morfologici dell'edificio medesimo.

Nei limiti indicati dalla norma dell'ambito di appartenenza le superfici accessorie facenti parte dell'edificio di interesse storico e/o dei manufatti non storici ad esso accorpati, se sono state computate (o per la parte computata) come volume, è ammissibile la loro trasformazione in superfici lorde utili. La trasformazione delle superfici accessorie in superfici lorde utili non consente la realizzazione di nuove superfici accessorie nelle aree scoperte salvo le autorimesse, previo recupero a tale destinazione delle superfici accessorie già esistenti nelle aree scoperte e a parità di superficie accessoria trasformata e comunque entro il limite massimo consentito dall'art. 04 punto 11. Negli ambiti dove sono consentite le disposizioni di cui all'art. 04.5 lettera d2, possono applicarsi anche alle *unità edilizie novecentesche di interesse storico e di interesse morfologico* alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento consentito è limitato e misurato in rapporto alle sole superfici delle parti recenti dell'unità edilizia (sono escluse dal calcolo tutte le superfici facenti parte dell'unità edilizia storica);
- il progetto di ristrutturazione intervenga solo sulle parti incongrue con l'impianto tipologico storico e sulle parti recenti dell'unità edilizia al fine di ottenere un generale riordino dell'organismo edilizio;
- l'impianto tipologico storico conservi una chiara lettura di tutti i suoi elementi (soffitti a volta, scale, altezze originali, ringhiere, infissi, terrazzi, facciata principale);
- il progetto di ristrutturazione non preveda alcuna demolizione degli elementi di pregio all'esterno ed all'interno del manufatto storico, sia coerente con le sue caratteristiche tipo-morfologiche e rispetti i limiti previsti per la modifica degli elementi di interesse storico o morfologico che caratterizzano l'edificio.

Impianti tecnologici

E' comunque consentito, nel stretto rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme (esigenza di conservazione), provvedere al riordino ed alla installazione degli impianti tecnologici, in particolare:

- a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli, sono in ogni caso escluse quelle a vista in acciaio cromato;
- b) impianti tecnologici di servizio, posizionati preferibilmente nelle corti, nei cortili e negli altri spazi scoperti interni non caratterizzati, ivi comprese le chiostre ed i cavedi eventualmente esistenti, ed in ogni caso in termini concordati con il competente ufficio tecnico comunale;
- c) antenne televisive, esclusivamente sulle coperture, e di norma per realizzare sistemi centralizzati;
- d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili;
- e) sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali.

Non sono ammessi volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata.

Ulteriori Prescrizioni

In caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili è facoltà dell'ufficio competente della Amministrazione Comunale prescrivere:

- **la coloritura** di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
- b) nei casi di ricostruzione delle unità edilizie, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

- **la rimozione**, il riordino, la sistemazione, la sostituzione con materiali idonei di: recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti e ogni altro arredo e/o elemento incongrui (insegne, cassette postali, tubazioni e fili di reti tecnologiche, e simili ...)

Pertinenze

I nuovi manufatti e quelli esistenti pertinenziali e legittimi non accorpati all'edificio di interesse storico, possono essere recuperati, sempre che siano costituiti esclusivamente da superfici non residenziali e/o accessorie. Tali manufatti dovranno avere caratteristiche tipologiche ed architettoniche congrue con l'edificio di interesse storico di cui sono pertinenza. I nuovi manufatti devono essere legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità immobiliari di riferimento.

Aree scoperte

Le aree o porzioni delle medesime comprensive dei manufatti e degli arredi, comunque classificati, sono considerate pertinenze dell'edificio di interesse storico e sono regolamentate dalla presenti norme sull'edificato di interesse storico, quando siano riconducibili, attraverso una puntuale documentazione, all'edificio di interesse storico e/o presentano elementi di riconoscibilità storica con l'edificio stesso. Nel caso si dimostri che la riconoscibilità non sia possibile e salvo limiti di tipo patrimoniale presenti alla data di approvazione delle norme, la loro dimensione minima in relazione all'edificio di riferimento non potrà essere inferiore al rapporto di copertura di cui all'art. 04.3.

Per le aree scoperte con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti, e simili, è prescritto il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali e delle relative caratteristiche dimensionali e formali e comunque le superfici a verde dovranno soddisfare almeno le condizioni poste all'art. 04.4 delle presenti norme.

Nelle suddette aree sono ammissibili nel rispetto di quanto sopra e nei limiti indicati dalla norma generale e dell'ambito di appartenenza, solo superfici accessorie destinate ad autorimessa, volumi tecnici, oltre che tettoie e arredi da giardino.

Per tutti gli interventi inerenti l'edificio di interesse storico, escluso quelli fino alla manutenzione straordinaria, è prescritto contestualmente, in congruità ai caratteri dell'edificio, il recupero, la sistemazione, la riqualificazione delle aree scoperte e dei manufatti pertinenziali ad esso collegabili.

05.3 Tutela e modifiche ammissibili degli edifici morfologici

Sono ammessi gli interventi di cui al precedente punto 2 e gli interventi di sostituzione edilizia alle seguenti condizioni:

- mantenimento del lotto e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
- trasformazioni che possono comprendere, in alternativa:

- a) ripristino, sostituzione, eliminazione, modifica e inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e totale rifacimento dell'interno (variazione delle quote di intradosso dei solai, della posizione e forma delle strutture verticali, dei collegamenti verticali ed orizzontali);
- b) demolizione totale o parziale e ricostruzione sull'identico sedime di un'altra unità edilizia, di volume complessivo ed altezza non eccedenti il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia preesistente.

05.4 Elementi di interesse storico

1. **Segni di centuriazione** valgono le disposizioni di seguito stabilite:

A) le **strade extraurbane** devono essere mantenute nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, ove non ostino particolari esigenze non altrimenti soddisfacenti, le caratteristiche dimensionali essenziali;

B) le **strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica)** devono essere mantenute nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e le caratteristiche dimensionali essenziali; le trasformazioni funzionali degli elementi di viabilità di cui al presente comma, ed il correlativo mutamento delle relative caratteristiche dimensionali, sono ammesse soltanto eccezionalmente, per particolari esigenze non altrimenti soddisfacenti, ed esclusivamente per la realizzazione di elementi di viabilità pubblica;

C) i **canali di scolo o di irrigazione** devono essere mantenuti nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, ove non ostino particolari esigenze non altrimenti soddisfacenti, le caratteristiche dimensionali essenziali;

D) dei **tabernacoli siti agli incroci degli assi della centuriazione** è prescritta la conservazione, mediante la manutenzione e, ove occorra, il ripristino, con le tecniche del restauro, essendo ammissibile la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, e la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali locali;

E) dei **filari orientati secondo la centuriazione** devono essere mantenuti sia la giacitura, che la conformazione, che gli esemplari arborei che li compongono; di tali esemplari arborei è fatto generale divieto d'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie; gli esemplari arborei abbattuti devono essere ripristinati con esemplari della stessa specie, e, ove l'abbattimento riguardi interi filari, o loro parti, e comunque più di un singolo esemplare arboreo, il ripristino deve avvenire secondo la medesima giacitura del filare preesistente.

2. **Elementi Storici puntuali**, individuati dalle tavole del Regolamento Urbanistico quali pozzi, aie e simili, è prescritta la loro conservazione e il contesto circostante e sono soggetti esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo della consistenza materiale in essere.

Parte 1 - Trasformazioni fisiche ammissibili e utilizzazioni compatibili

Titolo 1.0 - Disposizioni specificamente finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio

Capo 1.0.1 Indicazioni sulle classi di fattibilità delle trasformazioni

Articolo 1.0.1.1 - Classi di fattibilità

1. Per tutte le trasformazioni, indipendentemente dalla classe di fattibilità, deve essere redatta una specifica relazione geologica ai sensi delle vigenti disposizioni.

2. Sono definite le seguenti quattro classi di fattibilità:

A) **Classe I - Fattibilità senza particolari limitazioni:** equivale a livelli di rischio irrilevante, quali si pongono nei casi di:

- costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno che ricadano in aree stabili note (*classe I di pericolosità*);

- interventi a carattere conservativo e/o di ripristino purché non comportino ampliamenti od altri aumenti di carico.

La caratterizzazione geotecnica del terreno, in sede di progetto delle trasformazioni, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con una apposita relazione geologico-tecnica con elementi idraulici.

B) **Classe II - Fattibilità con normali vincoli da precisare in sede di progetto:** equivale a livelli di rischio basso.

Non sono richieste indagini di dettaglio a livello di area complessiva. Il progetto deve basarsi su di un'apposita indagine geotecnica/idraulica mirata alla soluzione dei problemi evidenziati dalla Carta di Pericolosità del Piano strutturale del Comune di Pisa.

La relazione geologica e la relazione geotecnica/idraulica possono formare un unico elaborato nel quale la ricostruzione geologica del sito e la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo debbono essere reciprocamente coerenti: la relazione geotecnica/idraulica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa.

C) **Classe III - Fattibilità condizionata:** equivale a livelli di rischio medio-alto.

Sono richieste indagini di dettaglio a livello di area complessiva sia come supporto alla redazione di piani attuativi che nel caso di intervento in diretta attuazione del presente strumento generale.

In particolare deve essere effettuato uno studio idraulico, esteso ad un congruo intorno dell'area di intervento, che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche relative ai corsi d'acqua che possono trascinare nella zona di intervento. I risultati di tale studio devono essere la base per indicare, ove necessario, soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio idraulico ed i danni che è possibile derivino, agli interventi previsti, da episodi di sormonto o di esondazione. Deve inoltre essere effettuato uno studio sui fenomeni di ristagno dal quale devono essere ricavate le opportune soluzioni progettuali tese ad eliminare i danni che è possibile derivino, agli interventi previsti, da episodi di ristagno.

Per ciò che attiene lo studio geotecnico, dovrà essere accertata la necessità di interventi di bonifica, di miglioramento dei terreni e/o di tecniche fondazionali particolari.

L'esecuzione di questi studi costituisce un vincolo specifico all'effettuabilità delle trasformazioni che, in ogni caso, dovranno tenere conto delle conclusioni degli studi stessi.

La relazione geologica e la relazione geotecnica ed idrologico-idraulica possono formare un unico elaborato nel quale la ricostruzione geologica del sito e la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo debbono essere reciprocamente coerenti: la relazione geotecnica ed idrologico-idraulica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa.

D) **Classe IV - Fattibilità limitata:** equivale a livelli di rischio elevato.

Sono richieste specifiche indagini. In particolare deve essere effettuato uno studio idraulico, esteso ad un congruo intorno dell'area di intervento, e comprensivo di verifiche idrauliche relative ai corsi d'acqua che possono trascinare nella zona di intervento. I risultati di tale studio devono essere la base per indicare, ove necessario,

soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio idraulico ed i danni che è possibile derivino, agli interventi previsti, da episodi di sormonto o di esondazione. Deve inoltre essere effettuato uno studio sui fenomeni di ristagno dal quale devono essere ricavate le opportune soluzioni progettuali, tese ad eliminare i danni che è possibile derivino, agli interventi previsti, da episodi di ristagno.

Per ciò che attiene lo studio geotecnico, dovrà essere accertata la necessità di interventi di bonifica, di miglioramento dei terreni e/o di tecniche fondazionali particolari.

Deve infine essere effettuata una valutazione degli effetti prodotti dall'intervento sull'equilibrio idrologico-idraulico e geomorfologico nell'ambiente circostante.

In base ai risultati di tali studi deve essere predisposto un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e/o di bonifica idraulica, di miglioramento dei terreni e di tecniche fondazionali particolari, ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito di tali interventi.

La realizzazione del progetto di bonifica o consolidamento costituisce un vincolo specifico alla effettuabilità delle trasformazioni.

Articolo 1.0.1.2 - Particolari disposizioni relative alle opere sotto il piano di campagna

1. Per ogni previsione di trasformazione sotto il piano di campagna devono essere effettuati:

- uno studio idrogeologico inerente la falda freatica, finalizzato alla ricostruzione delle sue caratteristiche, della geometria e delle escursioni stagionali;
- uno studio idrologico-idraulico riferito al bacino/sottobacino sotteso alla previsione di trasformazione ed alla porzione di rete idraulica superficiale corrispondente, e comprendente l'analisi della consistenza della rete fognaria (per l'area urbana) ovvero del comparto della bonifica (per la cintura suburbana). Per la definizione dell'area di studio dovrà essere consultata la carta del reticolo idraulico superficiale del Piano strutturale del Comune di Pisa.

2. Il progetto della trasformazione deve tenere conto dei risultati degli studi di cui al comma 1. La trasformazione può essere effettuata soltanto a seguito dell'esecuzione degli eventuali interventi di bonifica idraulica, che si rendessero necessari, previsti dai medesimi studi.

Articolo 1.0.1.3 Particolari disposizioni relative alla modifica dei suoli

Nella aree individuate dal Piano Strutturale come "Aree di Connessione" comunque classificate e regolamentate dal presente strumento urbanistico è sempre ammessa la modifica della quota/andamento del suolo per le opere di sistemazione ambientale inerenti l'eliminazione del rischio idraulico, a titolo esemplificativo vasche di laminazione. Nelle suddette aree restano comunque confermate le previsioni urbanistiche indicate in cartografia e dalle vigenti norme. In tal caso l'altezza max consentita per gli interventi edilizi fa riferimento alla quota originaria del suolo, ovvero antecedente all'intervento di sistemazione.

Capo 1.0.2 Requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale

Articolo 1.0.2.1 - Risparmio idrico

1. I Programmi integrati d'intervento, nell'indicare gli ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi da formare nei rispettivi periodi di validità, qualora tali piani attuativi comportino incremento del carico insediativo, ovvero trasformazioni, fisiche e/o funzionali, che possano dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno, sono tenuti a conferire priorità ai piani attuativi interessanti unità territoriali organiche elementari classificate ad alta e media priorità di intervento nella tabella posta in calce al presente articolo.

2. I Programmi integrati d'intervento sono altresì comunque tenuti a prevedere le opere volte al risanamento ed al graduale ripristino della rete acquedottistica esistente al fine di ridurre le perdite a valori tecnicamente accettabili, e cioè non superiori al 20 per cento.

3. Le trasformazioni, fisiche e/o funzionali, che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno, sono subordinate alla presentazione, nel contesto del piano attuativo o del progetto delle trasformazioni, di una stima dei consumi idrici per i diversi usi, nonché all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico. Per l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, con l'obiettivo di riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano, possono essere poste in essere:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della legge 5 gennaio 1994, n.36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche";
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
- l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni.

Tabella

UTOE	Classe di Priorità
1	Alta
2	Alta
3	Alta
4	Alta
5	Alta
9	Alta
15	Alta
25	Alta
29	Alta
7	Media
11	Media
8	Bassa
10	Bassa
13	Bassa
16	Bassa
18	Bassa
19	Bassa
21	Bassa
27	Bassa
30	Bassa
31	Bassa
6	Nulla
12	Nulla
14	Nulla
17	Nulla
20	Nulla
22	Nulla
23	Nulla
24	Nulla
26	Nulla
28	Nulla
32	Nulla
33	Nulla
34	Nulla
35	Nulla
36	Nulla
37	Nulla
38	Nulla
39	Nulla
40	Nulla

Articolo 1.0.2.2 - Rete fognaria e depurazione

Sono dettate le seguenti disposizioni, riferite ai bacini di scolo nei quali è articolato il territorio comunale pisano:

A. Bacino di bonifica Fiume Morto - sottobacino a scolo meccanico Campaldo (unità territoriali organiche elementari 13, 14 e 15), sottobacino a scolo naturale Tedaldo-Barbaricina (unità territoriali organiche elementari 15, 16, 18, 19, 20):

a1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione di S. Jacopo, o ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato;

a2. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di S. Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, e, qualora il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda tale potenzialità, deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale del predetto impianto, ovvero ad altre modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno depurativo.

B. Bacino di bonifica Fiume Morto - sottobacino a scolo naturale Pisa centro storico, Porta a Lucca, Cisanello, Pisanova (unità territoriali organiche elementari 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13):

b1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione;

b2. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi interessanti le unità territoriali organiche elementari 2, 3, 9, 10, 11, 12 e 13, ove le medesime trasformazioni comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di S. Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, e, qualora il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda tale potenzialità, deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale del predetto impianto, ovvero ad altre modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno depurativo;

b3. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi interessanti le unità territoriali organiche elementari 4, 5, 6, 7 e 8, ove le medesime trasformazioni comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere subordinata all'adeguamento tecnico e dimensionale dell'impianto di depurazione La Fontina, ovvero all'individuazione e alla realizzazione di soluzioni alternative ai fini del miglioramento dell'attuale processo di depurazione e del soddisfacimento del fabbisogno di depurazione attuale e derivante da interventi di trasformazione, quali l'ampliamento dell'impianto di depurazione di S. Jacopo (tenendo peraltro conto del contemporaneo utilizzo degli impianti di depurazione di S. Jacopo e La Fontina da parte del Comune di San Giuliano Terme), nonché all'allacciamento del sistema fognario al sistema di depurazione individuato.

C. Bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, Bacino di bonifica a scolo meccanico della Vettola, bacino a scolo naturale del Sanguinetto, bacino a scolo meccanico di Coltano (unità territoriali organiche elementari 1, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 35):

c1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, sono subordinate alla preventiva realizzazione di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione, nonché alla realizzazione dei sistemi fognari per l'allacciamento agli impianti stessi.

D. Bacino di bonifica dell'Arnaccio (unità territoriali organiche elementari 21, 32, 34, 36 e 37):

d1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione di Oratoio, ovvero ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato;

d2. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, e, qualora il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda tale potenzialità, deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale del predetto impianto, ovvero ad altre modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno depurativo.

E. Marina di Pisa (unità territoriale organica elementare 38):

e1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione di Marina di Pisa, ovvero ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato;

e2. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Marina di Pisa, considerando anche il carico di popolazione fluttuante stagionale, e, qualora il fabbisogno depurativo

aggiuntivo ecceda tale potenzialità, deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale del predetto impianto, ovvero ad altre modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno depurativo.

F. Tirrenia e Calambrone (unità territoriali organiche elementari 39 e 40):

f1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione di Tirrenia, ovvero ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato;

f2. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Tirrenia, considerando anche il carico di popolazione fluttuante stagionale, e, qualora il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda tale potenzialità, deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale del predetto impianto, ovvero ad altre modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno depurativo.

G. I reflui civili dovranno essere depurati, essi dovranno essere collettati all'impianto di depurazione mediante collettori di fognatura escludendo l'utilizzo di canali superficiali. Deve essere garantita idonea capacità depurativa negli impianti di pertinenza. In caso di mancata capacità residua da parte del depuratore centralizzato di pertinenza, dovrà essere realizzato un impianto dedicato a completa ossidazione biologica con smaltimento del refluo in apposita conduttura e recapito in corpo idrico superficiale, fino all'adeguamento dimensionale dell'impianto centralizzato di pertinenza. Al sopravvenire di nuova capacità depurativa dell'impianto centralizzato i reflui civili dovranno essere recapitati nella rete fognaria pubblica e addotti al depuratore.

Articolo 1.0.2.3 - Pressione sul sistema aria

1. Nelle aree caratterizzate da livelli critici di pressione sul sistema aria, coincidenti con quelle comprese nelle unità organiche elementari 25, 4, 11, 1 e 2, non sono ammesse attivazioni di utilizzazioni, nonché nuove edificazioni di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che comportino un incremento dei flussi di traffico, e/o dei consumi di metano, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche.

2. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti, nelle aree di cui al comma 1, adibiti ad utilizzazioni che comportano consistente pressione sul sistema aria, è richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.

3. Le trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che comportino un incremento dei flussi di traffico (luoghi abitualmente frequentati, come strutture di media e grande distribuzione commerciale, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione) sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a contenere i livelli di inquinamento atmosferico e acustico.

Articolo 1.0.2.4 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento

1. In tutti i casi di trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, con potenzialità calcolata pari o superiore a 1 MW termico per il riscaldamento degli ambienti (pari a circa 6 TJ di consumo), è fatto obbligo di realizzare un impianto di cogenerazione elettrotermica, il quale, in caso di fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo, deve soddisfare congiuntamente entrambi i fabbisogni.

2. L'esenzione dall'obbligo di cui al comma 1 può discendere, soltanto nei casi di trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ristrutturazione edilizia, esclusivamente dalla carenza degli spazi tecnici necessari. Tale impossibilità tecnica di adempiere al predetto obbligo deve essere motivata mediante una specifica relazione, allegata al progetto delle trasformazioni, la quale illustri le tipologie impiantistiche considerate e gli impedimenti tecnici legati agli spazi disponibili. Il Comune ha la facoltà di respingere le motivazioni e richiedere nuove soluzioni che rendano fattibile l'impianto.

3. In tutti i casi di trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, con potenzialità calcolata inferiore a 1 MW termico per il riscaldamento degli ambienti, il soggetto avente

titolo ad operare le trasformazioni deve dimostrare di avere rispettato le indicazioni per il risparmio energetico di cui alla legge 9 gennaio 1991, n.10, ed al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n.412.

Articolo 1.0.2.5 - Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti

1. Nelle articolazioni del territorio urbano appartenenti agli "ambiti della qualificazione", è fatto obbligo di prevedere, nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, siti da destinare alla realizzazione di *isole ecologiche*, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, tenendo conto delle indicazioni localizzative e dimensionali definite nel Piano regionale di gestione dei rifiuti della Regione Toscana, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, e tenendo comunque presente che la distanza massima tra *isola ecologica* e utenti non deve di norma superare ml. 500 e che l'ubicazione ottimale di tali impianti è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati e vissuti. Luoghi abitualmente frequentati come supermercati, centri commerciali e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione devono avere appositi e propri spazi esclusivi dove conferire i rifiuti.

2. Nelle articolazioni del territorio urbano appartenenti agli "ambiti della trasformazione" è fatto obbligo di individuare, nei relativi piani attuativi, siti da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, tenendo conto delle indicazioni localizzative e dimensionali definite nel Piano regionale di gestione dei rifiuti della Regione Toscana, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

3. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di garantire l'ubicazione di campane e cassonetti, isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

4. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di interi edifici è possibile realizzare un locale deposito rifiuti adibito alla raccolta differenziata, in deroga agli indici urbanistici, che viene escluso e non è mai computato tra le superfici utili o accessorie. Tale locale deve essere parte integrante del fabbricato e deve garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, oltre che rispettare tutti i requisiti richiesti dai regolamenti vigenti, dimensioni e caratteristiche sono definite dal Regolamento Edilizio.

Articolo 1.0.2.6 – Impianti per la produzione di energia elettrica a scopo commerciale

Gli impianti per la produzione di energia elettrica finalizzati al risparmio energetico e dei consumi sono regolamentati dalla normativa nazionale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

Titolo 1.1 Disposizioni relative al territorio non urbano

Capo 1.1.1 Articolazioni del territorio non urbano

Alle zone agricole si applicano le disposizioni legislative e i regolamenti vigenti nazionali e regionali integrati dalle presenti norme per quanto non in contrasto.

Articolo 1.1.1.1 - Trasformazioni fisiche

1. Nelle aree agricole non è ammessa la nuova edificazione di edifici e/o manufatti che non siano funzionali alle esigenze della attività agricola. Tutti gli interventi e i nuovi edifici e/o manufatti funzionali alle esigenze della attività agricola devono rispettare le disposizioni legislative e ai regolamenti vigenti. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo sono ammessi solo con il programma aziendale e con vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto non inferiore a 30 anni.

Non sono ammessi nuovi edifici né strutture ad uso abitativo o a fini di ospitalità/attività agrituristica all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale.

2. Per gli edifici e/o manufatti esistenti alla data di approvazione delle presenti norme che non siano funzionali alle esigenze dell'attività agricola è prescritta l'individuazione dell'area di pertinenza entro la quale sono ammesse le trasformazioni previste dalle presenti norme, il limite inferiore del rapporto di copertura non potrà essere minore di 0,20 mq/mq.

La delimitazione delle aree di pertinenza deve perseguire, per quanto possibile, la identificazione di linee naturali riconoscibili nel territorio, e quindi escludere rigide conformazioni geometriche, salvo dove la partizione delle aree agricole sia già disegnata in tal senso.

All'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale non sono ammesse le trasformazioni ed i mutamenti di destinazione che comportino incremento del carico insediativo (presenza antropica) stabile o temporaneo.

3. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico" se non diversamente indicato, degli edifici e degli altri manufatti edilizi di cui al comma precedente sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche:

- interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7 alle seguenti condizioni e limiti:
- la superficie utile lorda (Sul) media delle singole unità immobiliari in caso di frazionamento o incremento del numero delle medesime non può essere inferiore a mq. 150;
- non è ammessa la trasformazione delle superfici non residenziali o accessorie esistenti (Snr) in Sul, che non siano già ricomprese nella definizione di volume, ovvero che siano totalmente racchiuse da pareti e solai (volumi chiusi), siano costituite da elementi in muratura e senza che siano realizzate nuove (volumi chiusi) superfici non residenziali o accessorie rispetto alla superficie utile legittima esistente;
- l'altezza massima non potrà essere superiore a quella esistente salvo gli aumenti necessari al raggiungimento dell'altezza minima interna prescritta dalla norme igienico-sanitarie per la destinazione d'uso prevista dei singoli vani.
- è consentito, una tantum, per unità immobiliari inferiori a mq 300 di superficie utile lorda alla data di approvazione delle presenti norme, il frazionamento in due unità immobiliari;
- le trasformazioni ammesse dovranno comunque dare luogo ad edifici con caratteristiche conformi al contesto agricolo e ambientale (assimilabili alle tipiche tipologie degli edifici nati in un ambito rurale per le attività agricole e per l'uso abitativo degli addetti alla agricoltura), pertanto non potranno essere ammesse tipologie insediative riferibili a edifici e lottizzazioni di tipo urbano;
- la superficie a verde dell'area scoperta di pertinenza non può essere inferiore al 50%.

4. Sono altresì ammessi interventi per:

- la modifica dell'andamento altimetrico del suolo naturale finalizzata alle sistemazioni ambientali per l'eliminazione del rischio idraulico nel territorio comunale;
- la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;
- la realizzazione e la manutenzione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili;
- la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la nuova edificazione, di manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori, non ammesso all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale; consentito nelle fasce C e D limitatamente agli impianti di distribuzione esistenti e con esclusione del potenziamento della capacità di stoccaggio.

5. Tutte le trasformazioni e le modifiche ammesse, compreso quelle relative alle aree scoperte, devono perseguire obiettivi di conservazione e di armonizzazione con l'impianto agricolo circostante ed in ogni caso non devono interrompere la continuità morfologica e visiva del contesto.

E' prescritto per tutte le trasformazioni la sistemazione ambientale ponendosi come obiettivi: il superamento o la mitigazione del degrado geomorfologico, del rischio idraulico, del rischio idrogeologico; la conservazione, il mantenimento, il consolidamento, la trasformazione dei sistemi vegetazionali; il recupero prioritario dei manufatti edilizi esistenti di interesse storico; la conservazione e/o il ripristino delle sistemazioni agrarie ed idrauliche tradizionali; il recupero degli assetti viari poderali e/o interpoderali.

Articolo 1.1.1.2 - Trasformazioni funzionali

1. Nelle aree agricole degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti alla data di approvazione delle presenti norme sono ammessi i mutamenti degli usi previsti dall'ambito di appartenenza alle condizioni di cui ai successivi commi con esclusione degli edifici compresi all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale, per i quali sono esclusi mutamenti o trasformazioni che comportino incremento del carico insediativo (presenza antropica) stabile o temporaneo.

2. E' ammissibile il mutamento dell'uso degli edifici ad uso abitativo e degli altri edifici/manufatti funzionali alle esigenze dell'agricoltura ad un'altra utilizzazione, solamente ove ne sia dimostrata, mediante il programma aziendale, la non necessità alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura e alla conduzione del fondo.

Tale mutamento deve comunque rispettare la seguente condizione minima: - che negli ultimi 15 anni non siano stati realizzati nuovi edifici e/o manufatti o che vi siano stati mutamenti dagli usi agricoli a funzioni non attinenti alla attività agricola.

Articolo 1.1.1.3 - Manufatti precari

I manufatti precari, di cui è ammessa l'installazione per lo svolgimento delle attività ammesse, devono essere realizzati in conformità alla L.R. 65/14 e al relativo regolamento regionale per il territorio rurale pubblicato sul BURT n. 2 del 14.02.2007 e modifiche successive e alle presenti prescrizioni:

- i manufatti precari devono avere altezza non superiore a metri 2,40, e superficie coperta non superiore a 8 metri quadrati, eccezione fatta per quelli che si configurino come serre per la forzatura delle colture;
- per la copertura delle serre con copertura stagionale possono essere utilizzate anche le reti ombreggianti. Ove per la copertura siano impiegati tali in polietilene od altri consimili materiali plastici, questi devono essere conferiti al servizio di raccolta dei rifiuti speciali, essendo vietato il loro abbandono sul terreno e la loro combustione in loco in qualsiasi forma;

- l'installazione dei manufatti precari può essere realizzata previa comunicazione al Comune effettuata:

- a) dal titolare dell'azienda agricola;

- b) dal proprietario del fondo ove i manufatti siano funzionali allo svolgimento di attività complementari all'ordinaria coltivazione del suolo e/o ad essa collaterali;

- a garanzia della rimozione specifica polizza fideiussoria per un importo corrispondente al valore del manufatto incrementato dei costi necessari alla rimozione e il ripristino dello stato dei luoghi.

Gli interventi riguardanti le serre esistenti, comunque legittimate e formate, sono ammessi nel rispetto della L.R. 65/14 e del regolamento di attuazione del titolo IV capo III.

Non è ammessa la trasformazione o il recupero del volume o della superficie delle serre esistenti, comunque legittimate e formate, per destinazioni d'uso diverse da quella agricola.

Articolo 1.1.1.4 - Edifici ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura

La nuova edificazione, nonché la sostituzione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici, e l'ampliamento, anche connesso a trasformazioni di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, di edifici rurali ad uso abitativo è ammessa, nelle zone agricole ove previsti, solo con il programma aziendale di cui alla L.R. 65/14, al regolamento regionale per il territorio rurale pubblicato sul BURT n. 2 del 14.02.2007, alle successive modifiche e alle presenti prescrizioni:

- i nuclei familiari dei soggetti aventi i requisiti di imprenditori nonché di lavoratori dipendenti a tempo indeterminato di aziende agricole, ai sensi delle vigenti leggi, si intendono comprendere tutti i conviventi entro il terzo grado di parentela od affinità, ancorché impegnati in attività lavorative extragricole, purché non siano proprietari di un'unità immobiliare ad uso abitativo nell'ambito del Comune di Pisa;

- per unità immobiliare ad uso abitativo, si intende l'unità immobiliare di superficie utile lorda non superiore a 150 metri quadrati, nonché dalla relativa superficie non residenziale o accessoria (Snr), la quale non deve in alcun caso eccedere il 30 % della superficie utile lorda;

- una analisi preliminare del sito e della proposta che dimostri il corretto inserimento e collocazione nel territorio, caratteri tipologici e impiego di materiali congrui con il contesto storico ed architettonico circostante;

- alla sola condizione che siano appartenenti ad un'unica azienda agricola possono essere considerati anche terreni non contigui, ma ricadenti nelle componenti del territorio non urbano nelle quali sia espressamente ammissibile

l'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e l'attività di pascolo, presenti nel territorio del Comune di Pisa e dei Comuni limitrofi;

- i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, non possono essere in nessun caso interessati dall'edificazione;

- le nuove edificazioni di edifici ad uso abitativo, ogniquale sia possibile in relazione alla configurazione ed all'assetto proprietario dei fondi rustici interessati, devono essere rivolte a costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente;

- le nuove unità abitative sono soggette ad atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto dove risulti che non sono ammissibili per un periodo non inferiore a 30 anni modifiche della destinazione d'uso e il trasferimento della proprietà è consentito solo ad altra azienda agricola previo programma aziendale;

- nuove unità abitative non sono ammesse all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale.

Articolo 1.1.1.5 - Annessi rustici (agricoli)

La nuova edificazione, nonché la sostituzione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici, o altri manufatti edilizi, e l'ampliamento, anche connesso a trasformazioni di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, di annessi rustici sono ammissibili alle condizioni previste dal programma aziendale di cui alla L.R. 65/14, al regolamento regionale per il territorio rurale pubblicato sul BURT n. 2 del 14.02.2007, alle successive modifiche e alle presenti prescrizioni:

- annessi rustici destinati all'agricoltura da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli sono ammessi nelle zone agricole ove previsti in rapporto di 1mq/500mq e di altezza massima ml. 2,20 e comunque con un limite massimo di superficie di mq. 20,00, sulla base di un progetto unitario esteso almeno ad una ambito identificabile da linee ed elementi naturali e/o storici presenti sul territorio;

- una analisi preliminare del sito e della proposta che dimostri il corretto inserimento e collocazione nel territorio, caratteri tipologici e impiego di materiali congrui (non ammessi in muratura) con il contesto storico ed architettonico circostante;

- i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e le vasche per la produzione di concime devono comunque distare non meno di 100 metri dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura, non meno di 200 metri dagli edifici eventualmente esistenti nelle zone agricole che abbiano legittimo uso abitativo diverso da quello funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, non meno di 500 metri dagli insediamenti con destinazione extragricola esistenti o previsti dal presente strumento di pianificazione urbanistica, non meno di 20 metri dai confini di proprietà, ed infine non meno di 150 metri da qualsiasi corpo idrico superficiale, acquedotto, pozzo, fontana.

Articolo 1.1.1.6 - Aree agricole ordinarie

1. Sono ammissibili le trasformazioni fisiche e funzionali previste dalle normative nazionali, regionali vigenti, dal programma aziendale e dagli articoli 1.1.1.1, 1.1.1.2, 1.1.1.3, 1.1.1.4, 1.1.1.5 delle presenti norme.

Sono altresì consentite la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati e la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti.

2. Nelle **aree agricole ordinarie** sono compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- ordinaria coltivazione del suolo (compreso le serre)

- attività selvicolturali

- attività di pascolo

- zootecnia

- acquacoltura

- attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura

- giardinaggio limitato a: giardini di pertinenza delle unità edilizie;

- orticoltura;

- abitazioni rurali, annessi rustici, manufatti precari

impianti di distribuzione carburanti - non ammesso all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale; consentito nelle fasce C e D limitatamente agli impianti di distribuzione esistenti e con esclusione del potenziamento della capacità di stoccaggio;

- attività ricettive limitate a: agriturismo

- strutture ricreative, limitate a: maneggi per la pratica dell'equitazione
- mobilità pedonale
- mobilità equestre
- mobilità meccanizzata non pavimentata e limitata a: percorsi carrabili;
- attrezzature tecnologiche.

3. Degli edifici e dei manufatti esistenti che non siano funzionali alle esigenze della attività agricola sono altresì consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni ordinarie, specialistiche, collettive
- attività artigianali e industriali limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio
- erogazione diretta di servizi, limitata a: studi professionali
- strutture per l'istruzione limitate a: servizi educativi per la prima infanzia, scuole materne
- strutture culturali, limitate a: sedi espositive
- strutture associative
- strutture ricreative limitate a: impianti coperti per la pratica sportiva.

4. Degli edifici, dei manufatti, esistenti e dei loro spazi scoperti pertinenti aventi legittimamente alla data di approvazione del presente strumento una destinazione d'uso diversa da quelle indicate ai precedenti commi, sono compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data.

5. Negli edifici e spazi scoperti pertinenti aventi legittima destinazione produttiva alla data di approvazione del presente strumento sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso l'adeguamento impiantistico
- ristrutturazione edilizia
- interventi di sostituzione edilizia - fatta esclusione delle unità di spazio riconosciute dal presente piano di interesse storico
- ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta e della superficie utile lorda degli edifici all'interno della superficie territoriale già impegnata.

Al cessare dell'attività produttiva, gli immobili ed aree debbono essere riconvertiti alle utilizzazioni di cui al comma 2.

6. Elementi di arredo da giardino e per il tempo libero compreso le, piscine private sono ammessi unicamente nelle aree di pertinenza degli edifici.

7. Nell'applicazione delle disposizioni sono comunque fatte salve, e sono prevalenti, le disposizioni concernenti le normative (art. 0.5) relative agli edifici, spazi scoperti ed elementi di interesse storico presenti anche se questi non sono stati indicati sulla cartografia di piano.

Articolo 1.1.1.7 - Aree agricole di interesse paesaggistico

1. Sono ammissibili le trasformazioni fisiche e funzionali previste dalle normative nazionali, regionali vigenti, dal programma aziendale e dagli articoli 1.1.1.1, 1.1.1.2, 1.1.1.3, 1.1.1.4, 1.1.1.5 delle presenti norme.

Sono altresì consentite la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati e la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti.

2. Nell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1 sono comunque fatte salve, e prevalenti: le disposizioni concernenti le utilizzazioni compatibili con gli elementi di interesse storico esistenti (art. 05), la conservazione e o l'impianto degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali, la conservazione e o il ripristino delle recinzioni o delimitazioni, nonché delle opere di protezione dei terreni, quali muretti a secco, terrazzamenti, marginamenti, e simili, realizzati in forme e con materiali tradizionali.

3. Altresì le trasformazioni e le utilizzazioni di cui ai precedenti commi sono rispettivamente effettuabili ed attivabili a condizione che siano progettate e realizzate in termini tali da garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- a) delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- b) degli assetti poderali;
- c) dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;
- d) delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino di precedenti assetti morfologici e proprietari;
- e) degli elementi di riconoscimento quali aie, pozzi, edicole e simili.

A tal fine dovrà il progetto dovrà essere corredato di un specifico studio paesaggistico-ambientale.

4. Sono consentite le destinazioni d'uso previste o ad esse assimilabili per le aree agricole ordinarie ad esclusione della realizzazione di nuovi percorsi carrabili che sono vietati.

5. Elementi di arredo da giardino e per il tempo libero compreso le piscine private sono ammessi unicamente nelle aree di pertinenza degli edifici.

Articolo 1.1.1.8 - Aree agricole periurbane

1. Sono ammissibili le trasformazioni fisiche e funzionali previste dalle normative nazionali, regionali vigenti, dal programma aziendale e dagli articoli 1.1.1.1, 1.1.1.2, 1.1.1.3, 1.1.1.4, 1.1.1.5 delle presenti norme con le seguenti condizioni non sono consentite nuove abitazioni rurali e i manufatti precari e gli annessi rustici sono ammessi solo con progetto unitario riferito a tutta l'area agricola periurbana.

2. Sono altresì ammessi interventi per:

- la sistemazione di siti destinati ad attività di tempo libero, le cui attrezzature siano amovibili o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli;
- le trasformazioni funzionali alla sistemazione di terreni quali complessi di orti urbani a gestione unitaria.

3. Le trasformazioni funzionali alla sistemazione di terreni quali complessi di orti urbani, intesi come orti fortemente frazionati coltivabili e fruibili da pluralità di soggetti sono ammissibili soltanto in base a progetti unitari.

Le trasformazioni di cui al presente possono essere realizzate direttamente dal Comune, previa acquisizione dei relativi terreni. In tale caso, i complessi di orti urbani sono affidati in gestione, unitariamente, a soggetti giuridici, o ad organizzazioni anche non aventi personalità giuridica, previa stipula di idonee convenzioni, nelle quali siano definite:

- a) la durata della concessione di utilizzazione e gestione, in ogni caso non superiore ai 5 anni, rinnovabile anche automaticamente;
- b) l'eventuale corrispettivo della concessione;
- c) i modi, le forme ed i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;
- d) i modi ed i limiti della fruizione da parte dei terzi delle frazioni dei complessi;
- e) i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dal concessionario, per la fruizione da parte di terzi, riferiti ai costi documentati di utilizzazione e/o gestione, e ad ogni altro onere posto a carico del concessionario medesimo;
- f) gli obblighi reciproci del concedente e del concessionario, e gli oneri assunti dall'uno e dall'altro;
- g) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.

Le trasformazioni di cui al presente comma possono essere realizzate altresì dai soggetti proprietari, subordinatamente alla stipula, tra il Comune ed i soggetti proprietari, di specifiche convenzioni.

4. Nelle **aree agricole periurbane** sono compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- ordinaria coltivazione del suolo (compreso le serre)
- attività selvicolturali
- attività di pascolo
- giardinaggio
- orticoltura
- annessi rustici, manufatti precari;

impianti di distribuzione carburanti - non ammesso all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale; consentito nelle fasce C e D limitatamente agli impianti di distribuzione esistenti e con esclusione del potenziamento della capacità di stoccaggio;

- attività ricettive, limitate a: campeggi, aree di sosta camper;
- strutture ricreative, limitate a: maneggi per la pratica dell'equitazione;
- mobilità pedonale limitata a: percorsi pedonali, percorsi ciclabili
- mobilità equestre
- mobilità meccanizzata limitata a: percorsi carrabili.

5. Degli edifici e dei manufatti esistenti che non siano funzionali alle esigenze della attività agricola sono altresì consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni ordinarie, specialistiche, collettive
- attività artigianali e industriali limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio
- attività ricettive limitate a: alberghi, motel, case per ferie, ostelli, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze,
- erogazione diretta di servizi, limitata a: studi professionali
- strutture culturali, limitate a: musei, sedi espositive
- strutture associative
- strutture ricreative limitate a: locali di spettacolo, locali da ballo, impianti coperti per la pratica sportiva
- attrezzature tecnologiche.

Non sono ammissibili i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici compresi all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale che comportino incremento del carico insediativo (presenza antropica) stabile o temporaneo.

I mutamenti di destinazione d'uso, nel rispetto delle norme generali che disciplinano le aree agricole periurbane, sono invece ammissibili all'interno delle altre fasce individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale a condizione che non comportino la localizzazione di obiettivi sensibili quali scuole, distributori di carburante, medie e grandi strutture di vendita, attività ricettive e sanitarie con più di 40 posti letto nella fascia B, e, nelle fasce C e D, grandi strutture di vendita e comunque ogni attività ad elevata presenza antropica, anche temporanea (stadi, centri congressuali, ecc.).

6. Degli edifici, dei manufatti, esistenti e dei loro spazi scoperti pertinenti aventi legittimamente alla data di approvazione del presente strumento una destinazione d'uso diversa da quelle indicate ai precedenti commi, sono compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data.

7. Negli edifici e spazi scoperti pertinenti aventi legittima destinazione produttiva alla data di approvazione del presente strumento sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso l'adeguamento impiantistico
- ristrutturazione edilizia
- interventi di sostituzione edilizia - fatta esclusione delle unità di spazio riconosciute dal presente piano di interesse storico
- ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta e della superficie utile lorda degli edifici all'interno della superficie territoriale già impegnata.

a condizione che vengano rispettati i limiti previsti per la zona acustica e vi sia compatibilità dell'attività con la residenza.

Al cessare dell'attività produttiva, gli immobili ed aree debbono essere riconvertiti alle utilizzazioni di cui al comma 4.

8. Elementi di arredo da giardino e per il tempo libero compreso le piscine private sono ammessi unicamente nelle aree di pertinenza degli edifici.

9. Nell'applicazione delle disposizioni sono comunque fatte salve, e sono prevalenti, le disposizioni concernenti le normative (art. 0.5) relative agli edifici, spazi scoperti ed elementi di interesse storico presenti anche se questi non sono stati indicati sulla cartografia di piano.

Articolo 1.1.1.9 - Aree agricole urbane

1. Sono ammissibili le trasformazioni fisiche e funzionali previste dalle normative nazionali, regionali vigenti, dal programma aziendale e dagli articoli 1.1.1.1, 1.1.1.2, 1.1.1.3, 1.1.1.4, 1.1.1.5 delle presenti norme con le seguenti condizioni non sono consentite nuove abitazioni rurali e i manufatti precari e gli annessi rustici sono ammessi solo con progetto unitario riferito a tutta l'area agricola urbana.

2. Nelle **aree agricole urbane** sono compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- ordinaria coltivazione del suolo (serre)
- giardinaggio
- orticoltura
- annessi rustici, manufatti precari;
- mobilità pedonale limitata a: percorsi pedonali, percorsi ciclabili
- mobilità equestre
- mobilità meccanizzata limitata a: percorsi carrabili.

3. Degli edifici e dei manufatti esistenti che non siano funzionali alle esigenze della attività agricola sono altresì consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive
- attività artigianali e industriali, solo se compatibili con la residenza e purchè siano ricondotte nei limiti di rispetto della zona acustica, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio
- impianti di distribuzione carburanti - non ammesso all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale; consentito nelle fasce C e D limitatamente agli impianti di distribuzione esistenti e con esclusione del potenziamento della capacità di stoccaggio;
- attività ricettive
- erogazione diretta di servizi, limitata a: studi professionali;
- strutture culturali
- strutture associative
- strutture ricreative, limitate a: locali di spettacolo, sale da ritrovo e da gioco, locali da ballo, impianti coperti per la pratica sportiva, impianti per attività ricreative ed espositive solo a carattere temporaneo
- attrezzature tecnologiche.

Non sono ammissibili i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici compresi all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale che comportino incremento del carico insediativo (presenza antropica) stabile o temporaneo.

I mutamenti di destinazione d'uso, nel rispetto delle norme generali che disciplinano le aree agricole urbane, sono invece ammissibili all'interno delle altre fasce individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale a condizione che non comportino la localizzazione di obiettivi sensibili quali scuole, distributori di carburante, medie e grandi strutture di vendita, attività ricettive e sanitarie con più di 40 posti letto nella fascia B, e, nelle fasce C e D, grandi strutture di vendita e comunque ogni attività ad elevata presenza antropica, anche temporanea (stadi, centri congressuali, ecc.).

4. Negli edifici e spazi scoperti pertinenti aventi legittima destinazione produttiva alla data di approvazione del presente strumento sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso l'adeguamento impiantistico;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi di sostituzione edilizia - fatta esclusione delle unità di spazio riconosciute dal presente piano di interesse storico;
- ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta e della superficie utile lorda degli edifici all'interno della superficie territoriale già impegnata.

a condizione che vengano rispettati i limiti previsti per la zona acustica e vi sia compatibilità dell'attività con la residenza.

Al cessare dell'attività produttiva, gli immobili ed aree debbono essere riconvertiti alle utilizzazioni di cui al comma 2.

5. Nell'applicazione delle disposizioni sono comunque fatte salve, e sono prevalenti, le disposizioni concernenti le normative (art. 0.5) relative agli edifici, spazi scoperti ed elementi di interesse storico presenti anche se questi non sono stati indicati sulla cartografia di piano.

6. Elementi di arredo da giardino e per il tempo libero compreso le piscine private sono ammessi unicamente nelle aree di pertinenza degli edifici.

Articolo 1.1.1.10 - Parchi territoriali

1. Nei parchi territoriali sono ammissibili esclusivamente le trasformazioni, fisiche e funzionali rivolte a rendere la loro complessiva configurazione pienamente rispondente ad una loro coerente utilizzabilità a fini di fruizione collettiva, considerando per fruizione collettiva principalmente quella a fini ricreativi, anche a gestione privata, che condiziona l'organizzazione degli spazi, ma in possibile integrazione con altre utilizzazioni.

2. Nei parchi territoriali è ammessa per gli edifici di interesse storico, nei limiti della normativa specifica, e per tutti gli altri edifici: la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia senza incremento della sls, delle superfici non residenziali o accessorie e delle unità immobiliari.

3. Tutte le altre trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata dai piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di uno dei **parchi territoriali**, in quanto tale compreso entro il perimetro di uno degli ambiti di progettazione unitaria definiti dal presente strumento di pianificazione urbanistica.

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di consentire le trasformazioni di cui al comma 1 su porzioni limitate dei singoli parchi territoriali solo se preventivamente viene predisposta ed approvata dalla medesima specifica scheda norma da attuarsi tramite permesso a costruire convenzionato.

4. Strutture stagionali ricreative e sportive possono essere ammesse (per un periodo non superiore a sei mesi) solo se approvate da apposita conferenza dei servizi tra il comune, la provincia la soprintendenza e gli altri enti competenti.

5. I piani attuativi o i permessi a costruire convenzionati e le autorizzazioni stagionali nell'area del parco fluviale, in quanto risulta prevalente l'esigenza di utilizzazione ai fini di cui al Piano–Stralcio per il rischio idraulico del Fiume Arno, predisposto dall'Autorità di Bacino dell'Arno dovranno rigorosamente ad esso attenersi ed essere preventivamente approvati dall'autorità competente in materia.

Articolo 1.1.1.11 - Alveo fluviale

Nell'**alveo fluviale** sono ammissibili, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque, ove richiesto, previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, esclusivamente le seguenti trasformazioni ed utilizzazioni:

A) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;

B) l'effettuazione delle opere connesse:

b1. alla realizzazione di attraversamenti trasversali dell'**alveo fluviale** relativi a strade, a percorsi ferroviari, ad impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, ad impianti a rete di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni;

b2. alla manutenzione ed all'adeguamento delle infrastrutture esistenti, anche se non implicanti soltanto l'attraversamento trasversale dell'**alveo fluviale**, purché non comportanti il loro avanzamento verso il medesimo **alveo fluviale**;

b3. alla manutenzione, all'adeguamento ed alla realizzazione di impianti puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;

C) qualsiasi trasformazione di tipo conservativo dei manufatti edilizi esistenti aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale, ed ogni utilizzazione compatibile con le loro caratteristiche.

D) In tutte le aree golenali possono essere ammesse strutture stagionali ricreative e sportive (per un periodo non superiore a sei mesi) solo se approvate da apposita conferenza dei servizi tra il comune, la provincia la soprintendenza e gli altri enti competenti.

Le strutture stagionali in quanto risulta prevalente l'esigenza di utilizzazione ai fini di cui al Piano–Stralcio per il rischio idraulico del Fiume Arno, predisposto dall'Autorità di Bacino dell'Arno dovranno rigorosamente ad esso attenersi ed essere preventivamente approvati dall'autorità competente in materia.

Articolo 1.1.1.12 - Canali e fossi

1. I **canali e fossi** devono essere mantenuti nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, se non sussistono particolari esigenze, le caratteristiche dimensionali essenziali.

2. Il tombamento dei tratti dei **canali e fossi** a cielo aperto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica è vietato all'esterno del centro abitato.

All'interno del centro abitato il tombamento può essere effettuato esclusivamente per dare risposte a problematiche di mobilità, altrimenti non risolubili, previste nell'ambito di piani particolareggiati del traffico in coerenza con le strategie e gli obiettivi del Piano generale del traffico urbano.

Per i tratti tombati è sempre ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto, con la ricostituzione delle caratteristiche formali documentate, o riconoscibili come originarie.

Articolo 1.1.1.13 - Zona di salvaguardia idraulica

1. La **zona di salvaguardia idraulica** è suscettibile di essere interessata da interventi strutturali (aree d'espansione, casse e serbatoi per interventi di laminazione, scolmatori di piena, e simili) volti a perseguire la laminazione delle piene, la messa in sicurezza degli insediamenti soggetti ad inondazione e la salvaguardia dell'incolumità delle popolazioni in essi residenti.

2. Nella zona di salvaguardia idraulica sono ammissibili le trasformazioni, fisiche e funzionali della previsione di piano riportata come sottofondo sulla carta del R.U. limitatamente agli interventi sui manufatti, compreso la eventuale demolizione e ricostruzione, che non comportino aumento della superficie coperta e comunque in conformità al Piano di Bacino dell'Arno (PAI).

3. Negli ambiti B di salvaguardia idraulica dell'Arno e dei seguenti corsi d'acqua minori classificati ai sensi del D.C.R. 12/2000 (Fosso Acqua Chiara-Titignano, Fiume Morto-Fosso della Vicinaia, Fossa Nuova, Canale Scolmatore dell'Arno, Emissario di Bientina) il rilascio di concessioni o provvedimenti abilitativi equipollenti che determinino qualsivoglia incremento di superficie coperta è sospeso fino all'effettuazione delle richieste verifiche idrauliche e degli eventuali conseguenti interventi di messa in sicurezza.

4. In tutte le aree di pertinenza fluviale come definite dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idraulico, siano esse arginate con manufatti, naturalmente delimitate dalle conformazioni del suolo o semplicemente individuate a livello planimetrico, si applicano le norme del Testo Unico 523/1904. In particolare la realizzazione delle opere ammesse e compatibili con il Piano di Bacino, le trasformazioni di uso del suolo, le modificazioni dell'orografia del suolo sono equiparate alle opere previste dall'art.93 del TU. 523/1904 e ad esse si applicano le norme del capo IV e del capo VII del medesimo Testo Unico.

5. Nelle aree vincolate dal Piano di Bacino, siano esse in fregio all'alveo inciso che alle opere idrauliche, possono essere ammesse le attività previste dal Piano di Bacino, purché le medesime non siano oggetto di divieto assoluto ai sensi dell'art.96 del citato Testo Unico. Nelle predette aree, tutte le modificazioni di uso del suolo, le trasformazioni orografiche del medesimo e le edificazioni in contrasto con il Testo Unico citato non sono suscettibili di sanatoria e ad esse si applicano le sanzioni previste dal medesimo Testo Unico e dal capo I della L.47/1985.

6. Fra le discipline vigenti fra le "discipline vigenti nelle varie località" previste dall'art.96 punto f) del T.U. 523/1904 viene riconosciuta validità alla sola delibera C.R.T. n.230/1994 e tutte le altre consuetudini locali, compreso il "motuproprio" del Granduca di Toscana del 17/06/1815 perdono validità qualora contengono disposizioni meno restrittive del T.U. 523/1904.

Articolo 1.1.1.14 - Zona ippica

1. Nella zona ippica sono ammissibili esclusivamente le trasformazioni, fisiche e funzionali rivolte a mantenere e a sviluppare l'attività ippica.

2. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nella **zona ippica**, che non siano classificati di interesse storico sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia, che non comporti aumento della superficie utile lorda né delle unità immobiliari;
- sostituzione edilizia senza aumento della superficie utile lorda né delle unità immobiliari.

3. Nella **zona ippica** sono altresì ammissibili, fermo restando il rispetto di un indice di fabbricabilità territoriale, relativo all'intera zona, comprensivo dell'edificazione esistente, non superiore a 0,4 mc/mq le trasformazioni di ampliamento e di nuova edificazione anche con modificazione:

- della maglia insediativa;
- della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione urbanistica;
- dell'impianto fondiario;
- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.

4. Le trasformazioni di cui al comma 3 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da un piano attuativo riferito all'interessa della **zona ippica**, fatta sola esclusione delle parti già ricomprese in precedenti piani attuativi non scaduti.

5. Nella **zona ippica** sono compatibili le sole destinazioni d'uso indicate o ad esse assimilabili così come riportate nell'art. (definizioni) relative alle voci:

- zootecnia, scuderie: soltanto come allevamento o ricovero temporaneo di cavalli;
- giardinaggio;
- strutture ricreative, limitate a: maneggi;
- mobilità pedonale limitate a: percorsi pedonali, percorsi ciclabili;
- mobilità equestre;
- mobilità meccanizzata, limitata a: percorsi carrabili;
- attrezzature tecnologiche.

Degli edifici ricadenti nella zona ippica sono altresì compatibili, nel limite massimo del 20% della superficie edilizia utile lorda, ed a condizione che le unità immobiliari interessate siano parte integrante e funzionalmente connesse delle scuderie e ad esse legate da vincolo pertinenziale registrato e trascritto, le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie, abitazioni collettive, soltanto se destinate al personale addetto
- attività ricettive soltanto se finalizzate all'attività ippica e convenzionate con il Comune e l'Ente Parco Regionale Migliarino-S.Rossore-Massaciuccoli.

Titolo 1.2 Disposizioni relative al territorio urbano

Capo 1.2.1 Ambiti della conservazione e del restauro

Descrizione Obiettivi Prescrizioni

Gli Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) e morfologicamente alterati (C1b) sono caratterizzati prevalentemente dalla presenza di un edificato costituito da:

- A) nuclei di case coloniche;
- B) aggregati edilizi lineari;
- C) ville-fattorie.

Per **ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a)** si intendono i complessi insediativi, composti da unità edilizie e da unità di spazio scoperto concluso, di impianto pre-urbano, che hanno conservato prevalentemente le originarie caratteristiche morfologiche.

Degli **ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a)** è prescritta la conservazione o, compatibilmente con i necessari adeguamenti ai nuovi requisiti delle diverse destinazioni d'uso ammesse, il ripristino per quanto alterato, dell'assetto morfologico originario complessivo, delle unità edilizie e del sistema degli spazi liberi che li compongono, con particolare riferimento alle loro caratteristiche dimensionali e formali, ai materiali e ai colori originari e alla presenza di corti, aie, e simili. Tra gli obiettivi sopra indicati rientra l'eliminazione e/o la riqualificazione di ogni elemento incongruo che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.

Per **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b)** si intendono i complessi insediativi, composti da unità edilizie e da unità di spazio scoperto concluso, di impianto pre-urbano, le cui originarie caratteristiche morfologiche, pure ancora riconoscibili nei loro tratti essenziali, sono state variamente, e profondamente, alterate e contraddette, in particolare con lo stravolgimento dei rapporti tra spazi coperti e spazi scoperti, attraverso nuove edificazioni in termini difforni dalle regole conformative originarie.

Degli **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b)** l'obiettivo, compatibilmente con i necessari adeguamenti ai nuovi requisiti delle diverse destinazioni d'uso ammesse, è la ricostituzione dell'assetto morfologico complessivo, e peculiarmente del sistema degli spazi liberi, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, mediante anche la demolizione e/o riorganizzazione di ogni edificio, od altro manufatto edilizio, incoerente con le regole conformative originarie, ed incongruo rispetto all'assetto delle unità di spazio scoperto che si intende ricostituire, nonché di ogni elemento di divisione interna.

Gli ambiti di impianto urbano storico originario (C2a) e morfologicamente alterato (C2b) sono caratterizzati prevalentemente dalla presenza di un edificato costituito da:

- A) tessuto compatto;
- B) villaggio unitario;
- C) tessuto rado;
- D) case a schiera.

Per **ambiti di impianto urbano storico originari (C2a)** sono caratterizzati da un impianto storico, le cui originarie caratteristiche morfologiche sono state conservate.

Degli **ambiti di impianto urbano storico originario (C2a)** è obiettivo il mantenimento dell'assetto urbano od il ripristino per quanto alterato, e la conservazione della unità edilizie originarie e del sistema degli spazi liberi che li compongono, con particolare riferimento alle loro caratteristiche dimensionali e formali ai materiali e ai colori originari e agli elementi identificativi presenti, in particolare:

- della maglia insediativa;
- della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione urbanistica;
- dell'impianto fondiario come conformato dall'originaria urbanizzazione,
- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, salve le eventuali limitate variazioni derivanti dall'applicazione di quanto disposto ai successivi commi del presente articolo;
- delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali delle unità di spazio;
- della consistenza delle sistemazioni a verde e delle eventuali piantumazioni arboree ed arbustive.

Rientrano tra gli obiettivi anche la eventuale eliminazione e riqualificazione di ogni elemento incongruo e che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata. Deve garantire la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irre recuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali cisterne, vere da pozzo, forni, fontane, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili.

Per **ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati (C2b)** si intendono gli ambiti urbani, di impianto storico, le cui originarie caratteristiche morfologiche sono state variamente, e profondamente, alterate e contraddette con interventi successivi.

Degli **ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati (C2b)** è obiettivo il ripristino delle regole caratterizzanti l'impianto storico, come desumibili dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, mediante interventi mirati alla conservazione e/o alla eventuale modifica:

- della maglia insediativa,
- della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione urbanistica,
- dell'impianto fondiario,
- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
- degli edifici esistenti, ovvero di quote rilevanti degli stessi.

Articolo 1.2.1.1 - Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) e morfologicamente alterati (C1b) - Ambiti di impianto urbano storico originario (C2a) e morfologicamente alterati (C2b)

1) Interventi

Tutti gli interventi devono garantire la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la loro sostituzione, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali cisterne, vere da pozzo, forni, fontane, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili.

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico" sono ammessi gli interventi di seguito elencati con la seguente condizione:

all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale tutti gli interventi di seguito indicati sono consentiti purché non comportino incremento del numero delle unità immobiliari.

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

- **chiusura balconi e logge e terrazze** di cui all'art. 04.5 lettera a limitatamente agli ambiti C2aA e C2aC;
- **recupero abitabile del sottotetto per ambiti C1a e C2a:** art. 04.5 lettera b e c, senza la modifica dell'altezza, sagoma e volume;
- **ambiti C1b e C2b:** incremento della superficie lorda utile per il **recupero abitabile del sottotetto e chiusura dei balconi e logge e terrazze** di cui all'art. 04.5 lettere a, b e c;
- **ampliamenti con interpolazione lineare dal 40% al 10% o sopraelevazione:** sono consentiti, in alternativa ai casi precedenti salvo il recupero abitabile del sottotetto, incrementi della superficie limitatamente alle addizioni funzionali per gli ambiti C2aA/C2bA, C2aC/C2bC: art. 04.5 lettera d e per gli ambiti C2aD/C2bD: art. 04.5 lettera d punto 2;

sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7

- la sostituzione edilizia è ammessa anche per i villaggi unitari negli ambiti della conservazione limitatamente a quelli costituiti da interventi unitari di proprietà pubblica e/o discendenti da interventi ERP con destinazione d'uso residenziale purché siano soddisfatte per l'intervento le dotazioni minime di standard richieste dall'UTOE e previa approvazione tramite conferenza dei servizi delle competenti Direzioni dell'eventuale declassamento dell'edificato di interesse storico e fatto salvo pareri ed autorizzazioni previste per legge.

sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8

- limitatamente agli ambiti C1b e C2b

ambiti con tessuto compatto C2aA e C2bA

- sono ammessi in presenza di un edificato originario continuo a filo strada, interventi di ricostituzione e completamento della morfologia storica mediante la edificazione di edifici in continuità morfologica con il tessuto d'impianto circostante a filo strada, previa demolizione ovvero ristrutturazione degli assetti edificati eventualmente presenti nei singoli lotti, in quanto difforni dalla regole d'impianto storico.

L'edificazione a filo-strada e in aderenza agli edifici adiacenti dovrà rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- *il lotto non sia stato o sia parte di giardini storici;*
- *profondità massima del corpo di fabbrica non superiore a quella dei fabbricati d'impianto storico adiacenti, ovvero, in assenza di detti riferimenti, non superiore a ml 13,00;*
- *superficie coperta pari a quella esistente o come da art. 04.3;*
- *altezza massima non superiore all'altezza maggiore dei fabbricati presenti nei lotti confinanti di interesse storico. In assenza di edifici di interesse storico non superiore all'altezza maggiore degli edifici presenti nei lotti confinanti;*
- *distanza dai confini e dai fabbricati: art. 04.3 o pari a quella esistente o in aderenza ai fabbricati adiacenti;*
- *caratteri architettonici congrui con l'edificato d'impianto circostante.*

ambiti C2aB e C2aD

- le trasformazioni eccedenti la manutenzione ordinaria negli spazi scoperti sono ammissibili, soltanto previa definizione di un progetto unitario, al quale devono fare riferimento i successivi atti abilitativi, nel progetto unitario tra l'altro devono essere individuati gli spazi scoperti considerati pertinenziali degli edifici e quelli da

considerare autonomi, per tali intendendosi quelli destinati alla libera fruizione pubblica, od almeno collettiva della generalità dei residenti nell'ambito interessato.

superfici non residenziali o accessorie:

- come da art. 04.11 nel rispetto dei parametri generali art. 04.3

a) autorimesse e volumi tecnici, legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità immobiliare di riferimento. In caso di complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari con preliminare progetto unitario, di cui all'art. 04.10.

b) Sono ammesse le piscine di cui all'art. 04.11 negli ambiti della conservazione C1b e C2b (alterati), per gli edifici non di interesse storico nelle loro aree di pertinenza, per gli ambiti della conservazione C1a e C2a (non alterati) e per gli edifici di interesse storico negli ambiti della conservazione C1b e C2b (alterati) possono essere ammesse solo previa presentazione di un progetto unitario da valutare ed eventualmente approvare mediante specifica conferenza dei servizi, indetta su richiesta dei soggetti interessati, tra gli uffici e aperta alla possibile partecipazione di Enti competenti. Tale progetto deve comunque prevedere la riqualificazione, estesa all'intera area di pertinenza dell'edificio (indipendentemente dalla unità immobiliari che lo compongono), in modo coerente con i caratteri storici ed architettonici dell'edificio interessato.

Capo 1.2.2 Ambiti della qualificazione

Descrizione Obiettivi Prescrizioni

Q1 e Q2 E' previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, principalmente mediante il ripristino del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, mediante anche l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, l'arricchimento della consistenza delle sistemazioni a verde e delle eventuali piantumazioni arboree ed arbustive.

E' prescritto per gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria il mantenimento o il ripristino per quanto alterati dei caratteri architettonici e delle regole aggregative d'impianto, in particolare:

a) del volume complessivo, della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture; della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali;

b) dei fronti, nei quali non possono essere praticate aperture non corrispondenti alla logica distributiva propria degli edifici interessati, nonché degli altri aspetti ed elementi architettonici esterni.

Le trasformazioni negli spazi scoperti dei villaggi unitari o discendenti da piani attuativi sono ammissibili, nel rispetto delle disposizioni generali e dei commi precedenti, anche limitatamente al recesso esclusivo di una singola unità immobiliare e/o edificio a condizione che vi sia un progetto unitario, al quale i singoli atti abilitativi dovranno fare riferimento, di sistemazione complessiva, che tra l'altro individui gli spazi propriamente pertinenziali degli edifici e/o delle singole unità immobiliari e quelli destinati alla libera fruizione pubblica, od almeno collettiva della generalità dei residenti.

Q3a E' previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, la riconfigurazione del tessuto urbano:

- la giacitura e la larghezza degli elementi viari,

- l'impianto fondiario,

- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.

Q3b e Q3d E' previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, la riconfigurazione del tessuto urbano:

- la giacitura e la larghezza degli elementi viari,

- l'impianto fondiario,

- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.

Q3c e Q3e Degli **assetti urbani recenti** è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, principalmente mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, ed altresì mediante la riconfigurazione del tessuto urbano, essendo pertanto ammissibile la modificazione di elementi quali:

- la giacitura e la larghezza degli elementi viari,

- l'impianto fondiario,

- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,

- gli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi.

Articolo 1.2.2.1 - Assetti urbani recenti a villaggio unitario (Q1) e discendenti da piani attuativi (Q2)

1) Interventi

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico" ed a condizione che non si incrementi il numero delle unità immobiliari all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

incremento della superficie lorda utile limitatamente:

- **alla chiusura di balconi, porticati, logge e terrazze** di cui all'art. 04.5 lettere a);
- **al recupero abitabile dei sottotetti:** di cui all'art. 04.5 lettera b con progetto unitario, esteso a tutti gli edifici del villaggio unitario e/o discendenti dai piani attuativi, vincolato da atto (convenzione/d'obbligo) con allegate polizze fideiussorie a garanzia della sua completa realizzazione;
- **al recupero abitabile dei sottotetti:** di cui all'art. 04.5 lettera c;

sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7

limitatamente ambiti Q2;

superfici non residenziali o accessorie:

- come da art. 04.11 nel rispetto dei parametri generali art. 04.3

a) autorimesse e volumi tecnici, legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento. In caso di complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari con preliminare progetto unitario, di cui all'art. 04.10.

Articolo 1.2.2.2 - Assetti urbani recenti da qualificare (Q3a)

1) Interventi

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico" ed a condizione che non si incrementi il numero delle unità immobiliari all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

incremento della superficie lorda utile limitatamente:

- **alla chiusura di balconi, porticati, logge e terrazze** di cui all'art. 04.5 lettere a);
- **recupero abitabile dei sottotetti**, di cui all'art. 04.5 lettera b e c;

sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7

piano attuativo

le trasformazioni mirate alla riconfigurazione urbana sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata dai piani attuativi. I piani attuativi potranno prevedere l'incremento una tantum della superficie edilizia totale sino ad un massimo del 25% di cui almeno il 5% come superficie accessoria rispetto a quella demolita. La possibilità di ampliamento non è ammessa all'interno della fascia A individuata dal Piano di rischio aeroportuale ed è consentita nella fascia B a condizione che non si incrementi il numero delle unità immobiliari. I piani attuativi devono prevedere l'obbligo, a carico dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati, di cessione gratuita al Comune di Pisa di spazi scoperti, in ragione di almeno 30 metri quadrati ogni 33 metri quadrati di superficie edilizia totale prevista. Almeno metà di tali spazi scoperti con caratteristiche configurative e localizzative idonee alla loro destinazione ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive devono essere reperiti all'interno dell'ambito, e devono essere sistemati a cura ed a spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati. La restante parte di tali spazi scoperti deve essere compresa tra quelli destinati ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive dal presente strumento di pianificazione urbanistica. In luogo della predetta

cessione e realizzazione di spazi scoperti (esterni), o di parte di essi, può essere corrisposta al Comune di Pisa una somma pari al costo per l'acquisizione e realizzazione per i medesimi scopi, di spazi scoperti nel territorio urbano, tale somma è a scomputo degli oneri.

superfici non residenziali o accessorie:

- come da art. 04.11 nel rispetto dei parametri generali art. 04.3 previa demolizione e/o riordino delle superfici accessorie estese all'intero edificio, autorimesse e volumi tecnici con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento.

Articolo 1.2.2.3 - Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo (Q3b) e suscettibili di nuova edificazione (Q3d)

1) Interventi

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico" ed a condizione che non si incrementi il numero delle unità immobiliari all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

incremento della superficie lorda utile limitatamente:

- **chiusura balconi e logge e terrazze:** art. 04.5 lettera a);
- **recupero abitabile dei sottotetti:** art. 04.5 lett. b e c;
- in alternativa ai casi precedenti gli edifici residenziali non storici fino a due piani abitabili fuori terra, possono essere ampliati ai sensi del comma 04.5 lettera d punto 2.

sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7

sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8;

nuova edificazione ambiti Q3b

è ammessa, con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, sui lotti liberi posti sul fronte strada pubblica o direttamente accessibili e in modo esclusivo da essa, interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso residenziale alle seguenti condizioni:

- che ricadono nel sistema residenziale del Piano Strutturale;
- alle stesse condizioni stabilite dall'art. 04.6 fatto salvo quanto di seguito riportato;
- $I_{fs} = 0,5$ (0,30 per UTOE 39 Tirrenia) mq/mq e comunque con il limite massimo di superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150;
- $R_c = 0,35$ (0,30 per UTOE 39 Tirrenia)
- altezza massima ml. 7,50;
- per quanto non indicato per la UTOE 39 Tirrenia si rimanda alle specifiche norme dei lotti edificabili degli ambiti Q3e stabiliti per questa UTOE.

La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi.

nuova edificazione ambiti Q3d art. 04.6

limitatamente ai soli ambiti Q3d di cui all'art. 04.6 con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale.

La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi.

- UTOE 39 Tirrenia alle condizioni e parametri dei lotti edificabili degli ambiti Q3e stabiliti per questa UTOE.

superfici non residenziali o accessorie:

- come da art. 04.11 nel rispetto dei parametri generali art. 04.3 legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento.

Articolo 1.2.2.4 - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) e di nuova edificazione (Q3e)

1) Interventi

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico" ed a condizione che non si incrementi il numero delle unità immobiliari all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

con incremento della superficie lorda utile limitatamente:

- **alla chiusura balconi e logge e terrazze:** art. 04.5 lettera a) con un progetto unitario di riordino complessivo del fronte dell'intero edificio;
- **al recupero abitabile dei sottotetti:** art. 04.5 lettera b e c, per l'Utoe 39 (Tirrenia) non è ammessa la deroga per l'altezza di cui all'art.04.3;
- **agli ampliamenti di cui all'art. 04.5 lettera "d"** in alternativa ai casi precedenti a) e b); per l'Utoe 39 (Tirrenia) sono ammessi a condizione che non siano superati i limiti dei parametri e le condizioni poste per la nuova edificazione nella stessa Utoe;

sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7

Nella Utoe 39 (Tirrenia):

- è ammessa solo nei limiti della superficie utile lorda esistente alla data di approvazione delle presenti norme e alle medesime condizioni poste per la nuova edificazione della medesima Utoe escluso il punto e);
- per gli edifici con destinazione d'uso residenziale l'incremento delle unità immobiliari residenziali risultanti non potrà essere complessivamente superiore ad uno rispetto a quelle residenziali esistenti alla data di approvazione del presente testo normativo;
- per gli edifici unifamiliari è ammessa, in deroga, la sostituzione edilizia della superficie utile lorda esistente incrementata degli ampliamenti previsti (una tantum) di cui all'art. 04.5 lettera e) d punto 2 sempre che siano rispettati il limite massimo dei frazionamenti e i parametri della nuova edificazione a Tirrenia.

sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8

non ammessa per l'Utoe 39 (Tirrenia)

nuova edificazione ambiti Q3c

è ammessa, con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, sui lotti liberi posti sul fronte strada pubblica o direttamente accessibili e in modo esclusivo da essa, interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso residenziale alle seguenti condizioni:

- che ricadono nel sistema residenziale del PS;
- alle stesse condizioni stabilite dall'art. 04.6 fatto salvo quanto di seguito riportato;
- $I_{fs} = 0,5$ (0,30 per UTOE 39 Tirrenia) mq/mq e comunque con il limite massimo di superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150;
- $R_c = 0,35$ (0,30 per UTOE 39 Tirrenia)
- altezza massima ml. 7,50;
- per quanto non indicato per la UTOE 39 Tirrenia si rimanda alle specifiche norme dei lotti edificabili degli ambiti Q3e stabiliti per questa UTOE.

La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi

nuova edificazione ambiti Q3e

La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi

- ammessa ad esclusione di quelli dell'Utoe 39 (Tirrenia), come da art. 04.6 e degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale;
- per gli ambiti Q3e dell' Utoe 39 (Tirrenia) è ammessa alle seguenti condizioni e parametri:
 - b) la nuova edificazione si dovrà configurare per caratteristiche e forme come piccoli condomini (max 4/6 unità immobiliari) o villini tipici dell'abitato di Tirrenia e il fronte principale dell'edificio dovrà essere antistante la strada pubblica;

- c) dovrà essere redatto un rilievo del lotto edificabile con la rappresentazione dell'orografia del terreno con l'esatta individuazione di eventuali dune e della vegetazione presente;
- d) l'edificazione non potrà interessare aree dunali, né aree boscate, essa resta subordinata al rispetto delle specifiche disposizioni del piano del verde in quanto applicabili;
- e) indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 mq/mq;
- f) indice fondiario di copertura: 0,30 mq/mq;
- g) altezza massima non superiore a ml.7,50;
- h) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 50 per cento della superficie fondiaria;
- i) distanza dai fabbricati e dai confini: art.04.3;
- l) distanza dalle strade: art.04.3;

superfici non residenziali o accessorie:

- come da art. 04.11, escluso l'UTOE 39, nel rispetto dei parametri generali art. 04.3 legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento. Per l'Utoe 39 (Tirrenia) sono ammesse nel rispetto dei parametri e delle condizioni stabiliti per la sostituzione edilizia o per la nuova edificazione dal presente articolo;

2) Altre prescrizioni

- nell'Utoe 39 (Tirrenia), fermo restando quanto stabilito per la sostituzione edilizia, è consentito il frazionamento dell'unità immobiliare residenziale esistente alla data di approvazione delle presenti norme in max n. 2 unità immobiliari di superficie utile lorda (Sul) media non inferiore a mq. 65;
- per l'ambito Q3e di via Flavio Andò a Marina di Pisa gli interventi dovranno evitare l'erosione delle dune presenti e comunque evitare scavi che potrebbero compromettere gli habitat presenti e limitrofi.

Articolo 1.2.2.5 Ambiti della Conservazione e della Qualificazione: destinazioni d'uso ammesse

Delle unità edilizie e dei relativi spazi scoperti comprese negli ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni o ad esse assimilabili con le limitazioni previste per le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale:

giardinaggio

abitazioni ordinarie;

abitazioni specialistiche soltanto se estese all'intero edificio e convenzionate

abitazioni collettive soltanto se estese all'intero edificio e limitate a:

conventi e simili;

collegi;

convitti;

case dello studente (studentati);

foresterie;

strutture socio assistenziali;

ciascuna struttura, nuova o derivante da ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, non potrà prevedere un numero massimo di ospiti residenti superiore a venti se compresa nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale;

attività artigianali e industriali, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici ed idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, interessino l'intero edificio o siano collocate al piano terra con accesso autonomo e indipendente e limitate a:

artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, a condizione che la superficie utile netta dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 200 metri quadrati;

artigianato di servizio;

ricovero, manutenzione riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma di superficie edilizia totale non superiore a mq. 150;

in tutte le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono escluse tutte le attività che comportino lo stoccaggio di materiali infiammabili, esplosivi o comunque tali da poter potenzialmente rappresentare pericolo di amplificazione degli effetti di incidente aereo;

commercio al dettaglio limitato a:

esercizi di vicinato al solo piano terra;

servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato al solo piano terra;

esercizi di somministrazione alimenti e bevande, estesi all'intero edificio o al solo piano terra e con accesso diretto dallo spazio pubblico e/o di uso pubblico. Possono essere ammessi al piano superiore (ovvero non all'intero edificio) se la medesima attività è presente al piano terra e l'accesso al piano avviene attraverso il collegamento diretto ed esclusivo dalla medesima attività presente al piano terra. Per superfici di vendita superiori a mq. 300 con titolo abilitativo convenzionato che assicuri, nell'area interessata, gli spazi pertinenziali, di relazione e di standard prescritti dalle disposizioni vigenti e ogni altro intervento necessario inerente le opere di urbanizzazione e della mobilità pubblica, in relazione alle destinazioni d'uso di progetto;

esercizi di media distribuzione con titolo abilitativo convenzionato che assicuri, nell'area interessata, gli spazi pertinenziali, di relazione e di standard prescritti dalle disposizioni vigenti e ogni altro intervento necessario inerente le opere di urbanizzazione e della mobilità pubblica, in relazione alle destinazioni d'uso di progetto;

esposizioni merceologiche solo negli ambiti della qualificazione (Q) e estese all'intero edificio o al solo piano terra e con accesso diretto dallo spazio pubblico e/o di uso pubblico. Per superfici di vendita superiori a mq. 300 con titolo abilitativo convenzionato che assicuri, nell'area interessata, gli spazi pertinenziali, di relazione e di standard prescritti dalle disposizioni vigenti e ogni altro intervento necessario inerente le opere di urbanizzazione e della mobilità pubblica, in relazione alle destinazioni d'uso di progetto.

Grandi strutture di vendita e centri commerciali non sono ammessi all'interno delle fasce A, B e C individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale. Centri commerciali non sono ammessi all'interno della fascia D del piano;

attività ricettive, soltanto se estese all'intero edificio e limitate a:

alberghi;

residenza turistico-alberghiera con convenzione dove sia garantito la gestione unitaria e il vincolo che le unità abitative e tutti i locali comuni di cui è composta siano identificati (anche catastalmente) nel loro insieme come un'unica unità immobiliare;

case per ferie;

ostelli;

ciascuna struttura, nuova o derivante da ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, non potrà prevedere un numero massimo di ospiti residenti superiore a venti se compresa nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, con esclusione delle case ed appartamenti per vacanze ricavate in edifici già a destinazione residenziale ed esistenti, assimilabili, ai fini del rischio, alla residenza ordinaria;

attività direzionali, soltanto se estese all'intero edificio o limitate al piano terra e primo

erogazioni dirette di servizi, limitatamente a:

uffici aperti al pubblico, estesi all'intero edificio o limitati al piano terra e primo o a condizione che siano serviti da accesso autonomo e indipendente dall'esterno;

uffici giudiziari estesi all'intero edificio o limitati al piano terra e primo o a condizione che siano serviti da accesso autonomo e indipendente dall'esterno;

studi professionali;

strutture per l'istruzione, soltanto se estese all'intero edificio o al piano terra con accesso autonomo e indipendente.

Nuove strutture per l'istruzione non sono ammesse nelle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale;

strutture culturali pubbliche e private soltanto se estese all'intero edificio o al piano terra con accesso autonomo e indipendente

strutture associative, soltanto se estese all'intero edificio o al piano terra con accesso autonomo e indipendente

strutture ricreative:

teatri, cinematografi se estesi all'intero edificio;

locali di spettacolo se estesi all'intero edificio;

sale di ritrovo e da gioco, se estese all'intero edificio o anche al piano terra con accesso autonomo e indipendente;

impianti coperti per la pratica sportiva se estese all'intero edificio o anche al piano terra con accesso autonomo e indipendente;

impianti scoperti per la pratica sportiva, su lotti autonomi o comunque pertinenze di edifici con destinazione d'uso non residenziale e nei limiti del rispetto delle disposizioni vigenti per l'impatto acustico.

Nuove strutture o il potenziamento di quelle esistenti non sono consentite all'interno della fascia A del Piano di Rischio Aeroportuale. Nuove strutture o il potenziamento di quelle esistenti sono consentite nella fascia B fino ad un massimo di 200 posti e nella fascia C fino ad un massimo di 500 posti, purché non prossime ad altre strutture od obiettivi sensibili (500 metri). Nella fascia D sono escluse solo se comportano elevate concentrazioni di persone (stadi, ecc.);

strutture religiose soltanto se estese all'intero edificio o al piano terra con accesso autonomo e indipendente

strutture sanitarie ed assistenziali solo estese all'intero edificio o al p. terra solo se limitate a:

ambulatori, poliambulatori e centri di primo soccorso, compreso i gabinetti di analisi cliniche;

cliniche e ambulatori veterinari.

Ciascuna struttura, nuova o derivante da ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, non potrà prevedere un numero massimo di ospiti residenti superiore a venti se compresa nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale;

mobilità meccanizzata, limitatamente ai soli ambiti della qualificazione (Q) estesa all'intero edificio o al solo piano terra se con accesso autonomo;

autorimesse, mono o multipiano;

attrezzature tecnologiche solo se compatibili con la residenza e collocate in modo adeguato in edifici/spazi autonomi e nei limiti delle norme vigenti per la tutela della salute pubblica e dell'ambiente.

Negli ambiti della conservazione le destinazioni d'uso per le attività di concessionari e le esposizioni di auto e moto barche e simili di qualunque superficie sono ammesse solo con titolo abilitativo convenzionato che assicuri, nell'area interessata, gli spazi pertinenziali, di relazione e di standard prescritti dalle disposizioni vigenti e ogni altro intervento necessario inerente le opere di urbanizzazione e della mobilità pubblica, in relazione alle destinazioni d'uso di progetto.

Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nel presente articolo possono essere ammesse solo con i piani di recupero/attuativi con le limitazioni previste dal Piano di Rischio Aeroportuale per le schede norma già vigenti se non confermate dal suddetto piano.

Articolo 1.2.2.6 - Insediamenti produttivi: singoli PQ1, produzione di beni e di servizi PQ2, in base a progetti unitari PQ3

1) Descrizione e Obiettivi

Degli insediamenti produttivi è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, il riordino delle funzioni insediate, la nuova edificazione nei lotti liberi, in termini anche di riconfigurazione del tessuto urbano quale:

la giacitura e la larghezza degli elementi viari

l'impianto fondiario,

il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,

la modificazione degli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi.

2) Interventi

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

- nei limiti della sagoma dell'edificio esistente alla data di approvazione delle presenti norme salvo, se convenzionati, gli incrementi strettamente necessari a rispondere ad esigenze, non altrimenti soddisfabili, di adeguamento degli edifici, e dei connessi impianti, a disposizioni normative e/o relative alle specifiche utilizzazioni attivabili;

- senza incremento delle unità immobiliari se la superficie utile lorda risulta maggiore a quella ammessa dai parametri per la sostituzione edilizia.

sostituzione edilizia

- limitatamente agli ambiti produttivi PQ1, previo Piano Attuativo o a richiesta dei proprietari degli immobili interessati, da unico progetto edilizio, al quale possono fare riferimento anche più titoli abilitativi, previo atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con polizza fidejussoria a garanzia della completa realizzazione del progetto unitario, con i seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq o non superiore a quella preesistente se maggiore;

b) indice fondiario massimo di copertura: 0,50 mq/mq;

c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;

d) superfici accessorie di cui all'art. 04.11;

e) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 25 per cento della superficie fondiaria;

- limitatamente agli ambiti produttivi PQ2 con i parametri della nuova edificazione

ampliamento e nuova edificazione ambiti PQ2

limitatamente agli ambiti produttivi PQ2 è altresì ammessa la nuova edificazione e/o ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;
- d) superfici accessorie di cui all'art. 04.11;
- e) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 % della superficie fondiaria;

piani attuativi

Per gli insediamenti produttivi PQ3 gli interventi di sostituzione edilizia, di ampliamento e/o nuova edificazione sono attuati tramite piani attuativi nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;
- b) rapporto di copertura non superiore a 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;
- d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 % della superficie fondiaria;
- e) entro i limiti complessivi dei parametri sopra indicati, ampliamento degli edifici sino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda rispetto a quella esistente;
- f) superfici accessorie di cui all'art. 04.11;

g) realizzazione e sistemazione di una fascia latitante le strade/marciapiedi/parcheggi, di profondità pari almeno a ml. 5,00 totalmente a verde (permeabile), piantumato con essenze arboree e arbustive, aperto alla fruizione collettiva mantenuto e gestito, a proprie spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati.

Fino a quando non siano vigenti i relativi piani attuativi, è altresì ammessa su lotti liberi che non hanno concorso a determinare l'edificazione di edifici esistenti, la nuova edificazione di singoli edifici con i parametri degli ambiti PQ2 alle seguenti condizioni:

- si tratti di interventi che interessano lotti frontistanti strade pubbliche esistenti;
- sia realizzata la fascia di verde alle condizioni previste per i piani attuativi di cui al punto g).

3) Altre prescrizioni

Salvo quanto stabilito dai precedenti commi sono ammessi i frazionamenti senza i limiti minimi di superficie di cui all'art. 04.3. I frazionamenti possono portare ad incrementi del numero delle unità edilizie solo se sono soddisfatte per ciascuna unità immobiliare risultante le dotazioni minime di verde e parcheggio richieste delle presenti norme.

Non è ammessa la copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti realizzata anche con elementi amovibili o precari, salvo: quanto sopra disposto, la realizzazione di scale esterne/ascensori, gli arredi da giardino come da R.E. e purchè non interessino la superficie a verde minima (30%) di cui all'art. 04.4.

Non sono ammessi nuovi insediamenti che comportino nuova edificazione all'interno delle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale. In tutte le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono escluse tutte le attività che comportino lo stoccaggio di materiali infiammabili, esplosivi o comunque tali da poter potenzialmente rappresentare pericolo di amplificazione degli effetti di incidente aereo.

Articolo 1.2.2.7 - Ambiti degli Insediamenti Produttivi: destinazioni d'uso ammesse

Delle unità edilizie e dei relativi spazi scoperti comprese negli ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni o ad esse assimilabili:

giardinaggio:

abitazioni ordinarie non più di una unità immobiliare legata con vincolo pertinenziale alle attività presenti nell'edificio o agli edifici se l'attività viene svolta in più edifici e nel limite massimo del minore tra i due valori:

- mq. 150 della superficie utile dell'edificio;
- 5% della superficie utile dell'edificio, per valori inferiori, è consentito di raggiungere la superficie utile lorda (Sul) di mq. 65.

Nuove abitazioni non sono ammesse nelle aree comprese all'interno della fascia A del Piano di Rischio Aeroportuale;

attività artigianali e industriali limitate a:

artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;

artigianato ed industria di produzione di beni vari;

artigianato di servizio;

ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma;

autolavaggi;

commercio all'ingrosso compreso:

magazzini;

depositi a cielo aperto;

commercio al dettaglio:

non ammesso negli ambiti PQ1; negli ambiti PQ2 e PQ3 per superfici di vendita superiori a mq. 300 con titolo abilitativo convenzionato che assicuri, nell'area interessata, gli spazi pertinenziali, di relazione e di standard prescritti dalle disposizioni vigenti e ogni altro intervento necessario inerente le opere di urbanizzazione e della mobilità pubblica, in relazione alle destinazioni d'uso di progetto.

Grandi strutture di vendita e centri commerciali non sono ammessi all'interno delle fasce A, B e C individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale. Centri commerciali non sono ammessi all'interno della fascia D del piano;

impianti di distribuzione carburanti;

non ammessi all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale; consentiti nelle fasce C e D limitatamente agli impianti di distribuzione esistenti e con esclusione del potenziamento della capacità di stoccaggio;

attività direzionali non ammesse per gli ambiti PQ1, solo a esclusivo supporto delle attività produttive presenti nell'ambito (PQ2 e PQ3);

erogazioni dirette di servizi, non ammessi ambiti PQ1, solo a esclusivo supporto delle attività produttive presenti nell'ambito (PQ2 e PQ3), e limitate a:

uffici aperti al pubblico;

uffici privati;

centri di calcolo;

strutture culturali, non ammesse per gli insediamenti PQ1 e limitate a:

centri di ricerca;

archivi;

strutture associative non ammesse per gli insediamenti PQ1;

strutture ricreative, non ammesse per gli insediamenti PQ1 e limitate a:

cinematografi;

locali di spettacolo;

non ammessi all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale, nuove strutture o il potenziamento di quelle esistenti sono consentite nella fascia B fino ad un massimo di 200 posti e nella fascia C fino ad un massimo di 500 posti, purché non prossime ad altre strutture od obiettivi sensibili (500 metri);

sale di ritrovo e da gioco;

impianti coperti per la pratica sportiva;

strutture sanitarie ed assistenziali non ammesse per gli insediamenti PQ1 e limitate a:

ambulatori a supporto esclusivo e convenzionati con le attività produttive presenti nell'ambito

attrezzature tecnologiche;

mobilità meccanizzata.

Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nel presente articolo possono essere ammesse con i piani attuativi con le limitazioni imposte dal Piano di Rischio Aeroportuale in relazione alle diverse destinazioni ed alle fasce di rischio nelle quali si collocano.

Non è ammesso l'insediamento di attività che risultino elencate nell'allegato della normativa nazionale in materia di V.I.A. e per le quali non sia stato attivato il relativo procedimento alla data di adozione del presente strumento.

Negli insediamenti produttivi singoli (PQ1) sono altresì ammissibili le destinazioni d'uso previste per gli edifici e manufatti compresi negli insediamenti PQ2/PQ3, attraverso la formazione di piani di recupero che reperiscano, nell'area interessata, gli spazi pertinenziali, di relazione e di standard prescritti in relazione alle destinazioni d'uso di progetto.

Articolo 1.2.2.8 - Insediamenti specialistici: saturi SQ1, suscettibili di sviluppo SQ2, per produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari (SQ3)

1) Descrizione e Obiettivi

Degli insediamenti specialistici è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, ed altresì mediante la riconfigurazione del tessuto urbano, essendo pertanto ammissibile la modificazione di elementi quali:

- la giacitura e la larghezza degli elementi viari;
- l'impianto fondiario;
- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.

2) Interventi

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

- nei limiti della superficie utile lorda dell'edificio esistente alla data di approvazione delle presenti norme salvo, se convenzionati, gli incrementi strettamente necessari a rispondere ad esigenze, non altrimenti soddisfacenti, di adeguamento degli edifici, e dei connessi impianti, a disposizioni normative e/o relative alle specifiche utilizzazioni attivabili;

sostituzione edilizia

limitatamente agli ambiti SQ1 e SQ2, con i seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale, relativo all'intero insediamento 1,0 mq/mq o non superiore a quella preesistente se maggiore;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari;
- d) superfici accessorie art. 04.11;

nuova edificazione

limitatamente agli ambiti SQ2 con gli stessi parametri della sostituzione edilizia e con esclusione della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale.

piani attuativi

Per gli ambiti SQ3 gli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento sono consentiti tramite piani attuativi nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- a) incremento della superficie utile lorda degli edifici esistenti sino ad un massimo del 20%;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari ovvero quella preesistente, se superiore;
- d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 per cento della superficie fondiaria;
- e) realizzazione e sistemazione di una fascia latitante le strade/marciapiedi/parcheggi, di profondità pari almeno a ml.5, totalmente a verde (permeabile), piantumato con essenze arboree e arbustive, aperto alla fruizione collettiva mantenuto e gestito, a proprie spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati.

Gli ampliamenti non sono ammessi all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale.

Fino a quando non siano vigenti i relativi piani attuativi gli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento sono ammessi con esclusione di nuove scuole o potenziamento di quelle esistenti all'interno delle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale e di nuove scuole con oltre 100 studenti all'interno della fascia C:

- a) gli interventi con i parametri degli ambiti SQ2 nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:
 - si tratti di opere pubbliche e/o di interesse pubblico tra le quali: scuole, servizi (sanitari, culturali, sociali), anche realizzate da soggetti privati se convenzionate con il comune con vincolo di destinazione d'uso non inferiore a 30 anni;
- b) i parcheggi pubblici e/o di interesse pubblico secondo quanto previsto dall'art. 1.4.7;

edilizia scolastica comunale limitatamente alle aree, interessate da edifici destinati alla scuola per l'infanzia, alla scuola primaria e alle scuole secondarie di primo ordine (scuole medie inferiori), di proprietà comunale, sulla base del progetto di opera pubblica, sono ammessi ampliamenti e/o la realizzazione di nuovi edifici ad essa destinati,

nella misura quantitativa stabilita dalla programmazione della Amministrazione Comunale, anche in deroga al dimensionamento previsto dalle disposizioni vigenti, al rapporto di copertura, a condizioni che siano individuate e soddisfatte le dotazioni di parcheggio e sia verificata, in base al numero di utenti, la idonea sostenibilità per raggiungere la scuola con l'utilizzo dei mezzi pubblici, privati e/o attraverso percorsi pedonali o ciclabili, che sia rispettata la superficie minima permeabile.

3) Altre prescrizioni

Sono ammessi i frazionamenti senza i limiti minimi di superficie di cui all'art. 04.3. I frazionamenti possono portare ad incrementi del numero delle unità edilizie solo se sono soddisfatte per ciascuna unità immobiliare risultante le dotazioni minime di verde e parcheggio richieste dalle presenti norme.

Per le strutture ricettive, classificate e destinate a RTA da più di 20 anni alla data di approvazione delle presenti norme, individuate nella cartografia con la sigla dell'ambito SQ1r, presenti sul litorale di Tirrenia e Marina, è consentita la modifica della destinazione d'uso a residenziale nella misura massima di 2/3 della superficie lorda utile esistente a condizione di conservare, comunque, la gestione unitaria per garantire la funzione anche turistica e fermo restando la conformità con l'ambito individuato dal Piano Strutturale.

Non sono ammessi insediamenti che comportino nuova edificazione all'interno delle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale. In tutte le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono escluse tutte le attività che comportino lo stoccaggio di materiali infiammabili, esplosivi o comunque tali da poter potenzialmente rappresentare pericolo di amplificazione degli effetti di incidente aereo.

Articolo 1.2.2.9 - Ambiti degli Insediamenti Specialistici: destinazioni d'uso ammesse

Delle unità edilizie e dei relativi spazi scoperti comprese negli ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni o ad esse assimilabili:

giardinaggio;

abitazioni ordinarie non più di una unità immobiliare in ogni edificio legata da vincolo pertinenziale alle attività presenti nell'edificio e nel limite massimo del minore tra i due valori:

- mq. 150 della superficie utile degli edifici;

- 5% della superficie utile dell'edificio, per valori inferiori, è consentito di raggiungere la superficie utile lorda (Sul) di mq. 65.

Nuove abitazioni non sono ammesse nelle aree comprese all'interno della fascia A del Piano di Rischio Aeroportuale;

abitazioni collettive limitate a:

conventi e simili;

collegi;

convitti;

case dello studente (studentati);

foresterie;

residenze sanitarie assistite (ospizi).

Ciascuna struttura, nuova o derivante da ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, non potrà prevedere un numero massimo di ospiti residenti superiore a venti se compresa nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale;

attività artigianali e industriali purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici ed idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, interessino l'intero edificio o siano collocate al piano terra con accesso autonomo e indipendente e limitate a:

artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, a condizione che la superficie utile netta dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 200 metri quadrati;

artigianato di servizio.

In tutte le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono escluse tutte le attività che comportino lo stoccaggio di materiali infiammabili, esplosivi o comunque tali da poter potenzialmente rappresentare pericolo di amplificazione degli effetti di incidente aereo;

commercio al dettaglio

esercizi di vicinato;

servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;

medie strutture di vendita con titolo abilitativo convenzionato che assicuri, nell'area interessata, gli spazi pertinenti, di relazione e di standard prescritti dalle disposizioni vigenti e ogni altro intervento necessario inerente le opere di urbanizzazione e della mobilità pubblica, in relazione alle destinazioni d'uso di progetto.

esercizi di somministrazione alimenti e bevande;

impianti di distribuzione carburanti, in tutte le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono escluse tutte le attività che comportino lo stoccaggio di materiali infiammabili, esplosivi o comunque tali da poter potenzialmente rappresentare pericolo di amplificazione degli effetti di incidente aereo, in conformità con le disposizioni di cui al tit. V delle presenti norme.

Grandi strutture di vendita e centri commerciali non sono ammessi all'interno delle fasce A, B e C individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale. Centri commerciali non sono ammessi all'interno della fascia D del piano;

attività ricettive, limitate a:

alberghi, motel;

villaggi turistici, residenza turistico-alberghiera, solo se convenzionati e tutte le unità abitative e tutti i locali comuni di cui è composta sono identificati nel loro insieme come un'unica unità immobiliare;

campeggi;

aree di sosta attrezzate per camper e roulotte;

ostelli.

Ciascuna struttura, nuova o derivante da ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, non potrà prevedere un numero massimo di ospiti residenti superiore a venti se compresa nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, con esclusione delle case ed appartamenti per vacanze ricavate in edifici esistenti già a destinazione residenziale ed assimilabili, ai fini del rischio, alla residenza ordinaria;

attività direzionali;

erogazioni dirette di servizi;

strutture per l'istruzione.

Non sono ammesse nuove strutture per l'istruzione nelle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale e nuove scuole con oltre 100 studenti all'interno della fascia C;

strutture culturali;

strutture associative;

strutture ricreative, limitate a:

teatri;

cinematografi;

locali di spettacolo;

sale di ritrovo e da gioco;

impianti coperti per la pratica sportiva.

Teatri, cinema e locali di spettacolo non sono ammessi all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale; nuove strutture o il potenziamento di quelle esistenti sono consentite nella fascia B fino ad un massimo di 200 posti e nella fascia C fino ad un massimo di 500 posti, purché non prossime ad altre strutture od obiettivi sensibili (500 metri);

strutture religiose;

strutture sanitarie ed assistenziali.

Non sono ammesse strutture di degenza all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale, consentite nella fascia B con limitazione ad un massimo di venti posti letto;

attrezzature cimiteriali

mobilità meccanizzata

attrezzature tecnologiche.

Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nel presente articolo possono essere ammesse solo con i piani attuativi con le limitazioni imposte dal Piano di Rischio Aeroportuale in relazione alle diverse destinazioni ed alle fasce di rischio nelle quali si collocano.

Vincoli di utilizzazione specifici derivanti dal Regolamento Urbanistico o da norme sovraordinate possono essere di volta in volta precisate con determinazione dirigenziale in relazione alle esigenze di utilizzazione ed ai vincoli stessi.

Per i complessi edilizi indicati in cartografia con la sigla SQ1/f la dotazione di verde permeabile piantumato con alberi di alto fusto, in misura non inferiore al 50% della superficie fondiaria, ovvero a quella esistente, se superiore.

Per i complessi edilizi indicati in cartografia con la sigla SQ1/f gli interventi di demolizione con successiva ricostruzione devono essere previsti in progetti estesi all'intera proprietà corredati della sistemazione delle aree scoperte e con specifico studio di impatto sul sistema vegetazionale ivi compresa la fase di cantiere. Gli impegni

assunti in merito alla conservazione/trasformazione del sistema vegetazionale debbono essere garantiti mediante una convenzione con il comune da stipularsi prima del rilascio del permesso a costruire, garantita da polizza fidejussoria di importo corrispondente al valore economico del sistema vegetazionale.

Per i complessi edilizi indicati in cartografia con la sigla SQ1/f la destinazione residenziale è consentita solo tramite Piano di Recupero finalizzato al raggiungimento degli obiettivi indicati dalla variante del Piano Strutturale e dall'allegato statuto del territorio e la superficie utile lorda (Sul) media delle unità residenziale non può essere inferiore a mq. 65.

Per il complesso ex-CISO, fatto oggetto di variante al PRG approvata con delibera di Consiglio comunale n.29 del 06.05.1999, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alle norme di attuazione di detto strumento.

Articolo 1.2.2.10 – SQ1 “Lungomare di Marina”

1. Nelle aree individuate come fascia di riqualificazione del lungomare di Marina sono consentiti, nell'ambito di un progetto pubblico unitario a cura della Amministrazione Comunale interventi, comprensivi di eventuali attrezzature complementari, per la balneazione, l'elioterapia e il tempo libero in generale. Detti interventi dovranno mantenere a tutta la fascia il carattere prevalente di passeggiata lungomare, lasciando la visuale panoramica aperta verso il mare in corrispondenza delle piazze e della viabilità di penetrazione al lungomare stesso.

2. Per le strutture già presenti nella suddetta fascia, fino alla predisposizione del piano unitario, si applicano i criteri e gli indirizzi concordati tra Ente Parco Naturale Migliarino - S. Rossore - Massaciuccoli ed Amministrazione Comunale per il recupero e la riqualificazione degli stabilimenti balneari compresi all'interno del territorio del Parco, e gli articoli 62.2; 63.1, 2, 3, 4; 64.1, 3, 4, 5; 69.1, 2, delle NTA del II Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano, fatto salvo un preciso censimento delle concessioni demaniali in essere e legittime.

Articolo 1.2.2.11 – Litorale

Per le attività commerciali del litorale sono ammesse nello spazio privato e/o pubblico adiacente l'attività e antistante la strada e/o piazza pubblica l'installazione di manufatti quali tettoie, tende con appoggio a terra tramite progetto unitario come da regolamento edilizio.

Titolo 1.3 - Disposizioni relative ad unità di spazio assoggettate a particolari discipline

Capo 1.3.1. Aree e attrezzature di interesse generale

Articolo 1.3.1.1 - Fasce boscate

1. Nelle **fasce boscate**, individuate al fine di perseguire l'attenuazione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio delle grandi infrastrutture, o di insediamenti produttivi, sono ammissibili le trasformazioni di realizzazione di spazi con boschi d'alto fusto, o comunque sistemati a verde.

2. Nelle **fasce boscate** sono compatibili soltanto le seguenti utilizzazioni:

- **attività selvicolturali;**
- **attività escursionistiche;**
- **attrezzature tecnologiche;**
- **impianti di servizio alla viabilità**, e con le limitazioni imposte dal Piano di Rischio Aeroportuale fra i quali commercio al dettaglio carburanti ai sensi dell'art. 2.2.7;
- piste ciclabili;
- orti sociali, purché su aree di proprietà pubblica ed adeguatamente distanti dalla infrastruttura.

3. Agli edifici presenti e alle loro aree di pertinenza si applicano, senza incremento del carico urbanistico, le previsioni del R.U. indicate nella cartografia sulle quali la fascia si sovrappone.

Nei casi in cui la fascia si sovrappone alle zone agricole sono tuttavia ammessi gli annessi agricoli, nelle forme previste dalle disposizioni e dai regolamenti vigenti, necessari alla attività agricola. Sono comunque esclusi gli edifici ad uso abitativo funzionali agli addetti all'agricoltura.

Articolo 1.3.1.2 - Aree a verde attrezzato

1. Si intendono gli spazi scoperti sistemati prevalentemente a giardino, al servizio di un quartiere.
2. Non meno del 70% della superficie deve essere sistemata a verde, con coperture erbacee, od arbustive, od arboree, delle quali è prescritta la costante manutenzione. La restante superficie può essere interessata da piccoli impianti scoperti ricreativi e per la pratica sportiva, da percorsi pedonali, pavimentati con ghiaio, da parcheggi scoperti.
3. Gli eventuali parcheggi scoperti possono essere previsti soltanto in posizione perimetrale, essendo preclusa la previsione di percorsi di penetrazione per mezzi motorizzati.
4. E' prescritta la realizzazione di siti, adeguatamente protetti, ed attrezzati, per il gioco dei minori, nonché di altre zone protette destinate al riposo ed alla ricreazione degli utenti.
5. Nelle **aree a verde attrezzato** di superficie complessiva superiore a mq. 2.500 è ammissibile, nei limiti di un indice di copertura non superiore al 1%, la realizzazione di manufatti edilizi, di non più di un piano fuoriterra, destinati alle attività di cura del verde e alle attività di fruizione collettiva e per il tempo libero, ivi comprese la vendita e la somministrazione di cibi e bevande.
6. La realizzazione di elementi di divisione interna è ammessa solamente ove rivolta a proteggere le zone destinate al riposo ed alla ricreazione degli utenti, ovvero i siti attrezzati per il gioco dei minori.
7. Delle **aree a verde attrezzato**, possono essere realizzate, utilizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, da altri soggetti previa sottoscrizione di convenzione tra i proprietari e il Comune.
8. E' ammessa la realizzazione di parcheggi di superficie, integrati nel verde, nella misura massima del 20% della superficie e la realizzazione di parcheggi interrati nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - non si determini una riduzione della consistenza del verde di alto fusto esistente;
 - non siano interessati giardini di pregio sia per il loro disegno e/o per la vegetazione presente;
 - sia verificata la fattibilità geologico-idraulica e archeologica.In ogni caso alla realizzazione di parcheggi interrati deve accompagnarsi la compiuta sistemazione della superficie di copertura degli stessi ad uso pedonale pubblico, fatte salve le esigenze di accesso.

Articolo 1.3.1.3 - Aree a verde sportivo

1. Si intendono gli spazi scoperti destinati ad impianti scoperti per la pratica sportiva al servizio di un quartiere, ovvero di uno o più isolati.
2. Compatibilmente con l'entità di ogni singola area, è da prevedersi la compresenza di impianti per molteplici attività sportive. Le superfici degli impianti, ove sia compatibile con l'attività sportiva prevista, devono essere sistemate a prato, essendone prescritta la costante manutenzione.
3. L'assetto complessivo deve evitare, per quanto possibile, le interferenze delle zone destinate alle attività sportive con i percorsi dei veicoli a motore, i parcheggi scoperti e i percorsi pedonali.
4. La realizzazione di elementi di divisione interna è ammessa solamente ove rivolta ad evitare le suddette interferenze.
5. Sono ammissibili le trasformazioni fisiche nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice fondiario di copertura: non superiore a 0,10 mq/mq;
- b) altezza massima degli edifici: 10 metri lineari, eccezione fatta per le strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva;
- c) dotazione minima di spazi scoperti d'uso pubblico sistemati a verde, alberati con piante di alto fusto, indice di piantumazione non inferiore ad 1 pianta/mq. 80, 25% della superficie territoriale;
- d) distanza dai confini: non inferiore a metri 5,00;
- e) distanza dalle strade: non inferiore a metri 5,00.

6. Ai fini del rispetto dell'indice fondiario di copertura di cui alla lettera a) del comma 5:

- non sono computate le coperture stagionali presso statiche, inferiori a sei mesi, degli impianti per la pratica sportiva, a condizione che sia garantita la rimozione da polizza fidejussoria di valore pari alle coperture da installare; in presenza di più di un impianto, almeno il 50% deve essere destinato permanentemente per la pratica sportiva allo scoperto;
- non sono computate le tribune per il pubblico ove siano realizzate con strutture metalliche completamente aperte su tutti i lati e prive di locali chiusi sottostanti, ed abbiano altezza non superiore a metri 5, misurati tra il terreno ed il più alto piano di seduta;
- non sono computati i manufatti destinati ad ospitare gli impianti tecnologici di servizio;
- non sono computati i piani interrati o seminterrati esterni ove l'altezza massima fuori terra non superi ml.1,50 e siano ricoperti con manto erboso ed integrati con il sistema vegetazionale;
- fermo restando le dotazioni minime di spazi scoperti, per le attrezzature speciali destinate ad attività sportive quali palestre e piscine ed i relativi spazi di stretta pertinenza (impianti tecnologici, spogliatoi e docce, locale infermeria, reception) è ammesso di raggiungere, in deroga, l'indice di fondiario di copertura di 0,60 mq/mq.

7. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- **abitazioni ordinarie** limitatamente a:

aree sportive a gestione unitaria di superficie non inferiore a mq. 15000, nel limite massimo di un'unica unità immobiliare di mq. 150 di superficie edilizia totale, legata da con atto di vincolo pertinenziale all'intera area, l'utilizzazione per:

- **giardinaggio**:

- **abitazioni collettive**, la cui gestione da parte di federazioni sportive affiliate al C.O.N.I., e la cui utilizzazione esclusivamente per l'alloggiamento temporaneo di atleti sia assicurata da impegno convenzionale assistito da idonee garanzie finanziarie;

- **strutture ricreative**, limitate a:

impianti coperti per la pratica sportiva;

Sono ammesse funzioni di ristoro bar come elementi complementari all'attività sportiva nei limiti massimi di mq 200 (SuA) sempre che sia rispettato l'indice di copertura complessivo non superiore a 0,60. Tali spazi fanno parte integrante dell'impianto medesimo, e non possono essere frazionati da esso. Gli impianti sportivi dotati di tali spazi, se privati o gestiti da soggetti non pubblici, sono vincolati e regolamentati da specifica convenzione con l'Amministrazione comunale.

- **attrezzature tecnologiche**;

- **mobilità pedonale**.

8. Le trasformazioni di nuova edificazione e di realizzazione di nuovi impianti scoperti per la pratica sportiva sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata dai piani attuativi, ovvero da progetti unitari convenzionati, ognuno dei quali riferito all'interezza delle aree o almeno ad un lotto di superficie minima non inferiore a mq. 3.000.

Nuove edificazioni non sono ammesse all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio aeroportuale, fatta eccezione per spogliatoi e tribunette a servizio di impianti esistenti.

9. Delle **aree a verde sportivo**, possono essere realizzate, utilizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, da altri soggetti previa sottoscrizione di convenzione tra i proprietari e il Comune definendo in particolare:

- a) gli obblighi dei proprietari e/o dei promotori delle operazioni previste tra cui quelli inerenti la cessione al Comune di immobili destinati all'uso pubblico;
- b) i modi, le forme ed i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;
- c) i modi ed i limiti della fruizione da parte dei terzi;
- d) i criteri per la determinazione di canoni, tariffe e simili, per la fruizione da parte di terzi;
- e) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.

Articolo 1.3.1.4 - Altre attrezzature

1. La destinazione ad utilizzazioni esclusive per **altre attrezzature**, attribuita dal presente strumento di pianificazione urbanistica, e dallo stesso distinta in *attrezzature pubbliche* e in *attrezzature private di interesse generale*, comprende le seguenti utilizzazioni:

Culto [c]

- strutture religiose;

Istruzione, ricerca [I i]

- strutture per l'istruzione:
- *asili nido, scuole materne;*
- *scuole primarie, scuole secondarie inferiori;*
- *scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;*
- *università;*
- strutture culturali:
- *centri di ricerca;*
- *musei;*
- *sedi espositive;*
- *biblioteche;*
- *archivi;*

Sanità [S s]

- strutture sanitarie ed assistenziali:
- *ospedali, cliniche, case di cura;*
- *ospedali ed altre strutture diurne;*
- *poliambulatori;*
- *ambulatori e centri di primo soccorso;*
- *cliniche e ambulatori veterinari;*
- *ricoveri per animali;*
- *abitazioni specialistiche, rivolte a soggetti bisognosi di assistenza;*
- *abitazioni collettive, rivolte a soggetti bisognosi di assistenza, e limitate a:*
- *ospizi;*
- *ricoveri;*

Associazionismo, tempo libero e spettacolo [A a]

- strutture associative;
- strutture ricreative:
- *teatri;*
- *cinematografi;*
- *locali di spettacolo;*
- *sale di ritrovo e da gioco;*

Uffici amministrativi [U u]

- attività direzionali pubbliche;
- erogazioni dirette di servizi:
- *uffici aperti al pubblico;*
- *uffici giudiziari;*

Attrezzature speciali [AS]

- abitazioni collettive, limitate a:
- *collegi;*
- *convitti;*
- *studentati;*
- *caserme (forze armate, carabinieri; vigili del fuoco; guardie di finanza; polizia; croce rossa);*
- commercio all'ingrosso:
- *mercati all'ingrosso;*
- strutture ricreative:
- *impianti per attività espositive e ricreative temporanee;*
- attrezzature per la protezione civile;

Cimiteri [CT]

- attrezzature cimiteriali;

Impianti tecnologici [T]

- **attrezzature tecnologiche:**
- *captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile;*
- *captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile;*
- *depurazione e smaltimento dei reflui;*
- *stoccaggio e/o trattamento dei rifiuti solidi;*
- *impianti per la distribuzione dell'energia;*
- *altre attrezzature tecnologiche;*

Attività ricettive [r]

- **alberghi, motel, villaggi albergo;**
- **residenze turistico-alberghiere;**
- **campeggi;**
- **villaggi turistici;**
- **aree di sosta attrezzate per roulotte e caravan;**
- **parchi di vacanza;**
- **case per ferie;**
- **ostelli.**

2. La specifica destinazione d'uso delle unità di spazio alle quali è attribuita una destinazione per attrezzature pubbliche e attrezzature private di interesse generale, relativa ad utilizzazioni di cui all'elenco incluso nel comma 1 è determinata con deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) vengano rispettate le vigenti disposizioni relative alle dotazioni minime di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo;
- b) sia assicurato il rispetto di peculiari disposizioni eventualmente vigenti relativamente ai requisiti delle unità di spazio adibite a talune specifiche utilizzazioni.

3. La specifica destinazione d'uso delle unità di spazio di cui al comma 2, appartenenti al demanio od al patrimonio dello Stato, di enti parastatali, di enti pubblici economici di interesse statale, ovvero della Regione o di enti o di aziende dipendenti dalla Regione, ovvero della Provincia o di enti o di aziende dipendenti dalla Provincia, e che abbiano una utilizzazione in atto rientrante fra le destinazioni ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive, può essere determinata o variata, ai sensi del medesimo comma 2, definendosi una destinazione specifica diversa dall'utilizzazione in atto, solamente previa intesa con il soggetto proprietario. A qualsiasi unità di spazio possono essere attribuite, ai sensi del comma 2, specifiche destinazioni d'uso che ne comportino l'acquisizione e/o l'utilizzazione da parte di uno dei soggetti pubblici sopra indicati, solamente nel rispetto delle eventualmente vigenti disposizioni relative agli specifici provvedimenti decisionali.

Siano osservate le prescrizioni relative al rischio di incidente aereo derivanti dal Piano di Rischio Aeroportuale e le corrispondenti limitazioni contenute nelle presenti norme.

4. Le unità di spazio di cui al comma 2, ove non siano già appartenenti al demanio od al patrimonio dei soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, sono da questi acquisite in proprietà, ed in ogni caso dai medesimi utilizzate e/o gestite direttamente, previa eventuale effettuazione, a loro esclusiva cura, delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, salve le eccezioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

5. Le unità di spazio di cui al comma 2 possono essere, dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, a seguito di loro assunta determinazione, temporaneamente acquisite, anziché in proprietà, in locazione, od altrimenti in uso.

6 I soggetti pubblici istituzionalmente competenti alle utilizzazioni delle unità di spazio di cui al comma 2, delle quali sia stata determinata una specifica destinazione ad una delle utilizzazioni indicate in calce al presente comma, dopo averle acquisite in proprietà o, comunque, in uso, possono affidarne l'utilizzazione e/o la gestione, nonché l'eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, ad altri soggetti, pubblici o privati, previa stipula di idonee convenzioni, nelle quali siano definite:

- a) la durata della concessione di utilizzazione e/o gestione, in ogni caso non superiore ai 5 anni, rinnovabile anche automaticamente;
- b) l'eventuale corrispettivo della concessione;
- c) i modi, le forme ed i limiti dell'utilizzazione e/o delle attività di gestione;
- d) i modi ed i limiti della fruizione da parte dei terzi dell'unità di spazio concessa, secondo le finalità d'ordine collettivo connaturate alla specifica destinazione d'uso;

e) i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dal concessionario, per la fruizione da parte di terzi, riferiti ai costi documentati di utilizzazione e/o gestione, e ad ogni altro onere posto a carico del concessionario medesimo;

f) gli obblighi reciproci del concedente e del concessionario, e gli oneri assunti dall'uno e dall'altro;

g) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.

Abitazioni specialistiche;

abitazioni collettive:

- *collegi e/o convitti e/o studentati;*

- *ospizi e/o ricoveri;*

strutture culturali;

strutture associative;

strutture ricreative:

- *teatri;*

- *cinematografi;*

- *locali di spettacolo;*

- *sale di ritrovo e da gioco;*

- *impianti per attività espositive e ricreative temporanee;*

strutture sanitarie e assistenziali:

- *ospedali, cliniche, case di cura;*

- *ospedali ed altre strutture diurne;*

- *poliambulatori;*

- *ambulatori e centri di primo soccorso;*

- *cliniche ed ambulatori veterinari;*

- *ricoveri per animali;*

attrezzature tecnologiche.

7. Fino a quando il Comune non proceda all'acquisizione delle unità di spazio destinate ad una delle utilizzazioni indicate in calce al comma 6, le medesime unità di spazio possono essere utilizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, previa eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, dai soggetti proprietari, o da altri soggetti che ne abbiano comunque la disponibilità, previa stipula di idonee convenzioni aventi i contenuti minimi delle convenzioni di cui al medesimo comma 6, nelle quali devono comunque intervenire, in qualità di contraenti con il Comune, i soggetti proprietari.

8. Le sigle riportate nelle tavole di regolamento urbanistico hanno valore ricognitorio e non previsionale. Sono sempre ammessi interventi che confermino le utilizzazioni cui le sigle si riferiscono.

Interventi funzionali all'attribuzione alle unità di spazio di diverse utilizzazioni, sono subordinati all'esperimento del procedimento indicato al comma 2.

9. Per ambiti od edifici destinati o destinabili alle funzioni pubbliche o d'interesse pubblico di cui al presente articolo, previo parere favorevole espresso con deliberazione del Consiglio comunale, è ammesso il rilascio di permesso a costruire convenzionato per la effettuazione di interventi in deroga alle disposizioni delle presenti norme nel rispetto dell'art. della legge regionale n. 5/'95 e successive modifiche ed integrazioni. In tale caso gli immobili restano vincolati alla destinazione assunta.

Articolo 1.3.1.5 – Verde di corredo alle infrastrutture

Le aree definite "verde di corredo alle infrastrutture" individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico sono prioritariamente funzionali al mantenimento di fasce di rispetto necessarie alla gestione e manutenzione delle infrastrutture stesse.

Debbono essere, di norma, mantenute a verde e, al loro interno, sono ammesse le seguenti funzioni, compatibilmente con la loro dimensione:

- verde attrezzato (solo per le aree di grande dimensione che assicurino il posizionamento delle attrezzature ad una distanza dall'infrastruttura tale da garantire la sicurezza) con possibilità di installazione dei sotto elencati impianti:

- *gioco bambini;*

- *panchine;*

- *tavoli picnic;*

- *percorsi pedonali e ciclabili;*

- impianti ed attrezzature tecnologiche;
- segnaletica;
- parcheggi a raso con progetto di riqualificazione ambientale realizzati da Enti pubblici;
- impianti di distribuzione carburanti, compatibilmente con i vincoli di localizzazione stabiliti dall'art. 2.2.7 delle vigenti norme e con quelli derivanti dal Piano di Rischio Aeroportuale in relazione alla loro localizzazione nelle diverse zone di rischio.

Non sono ammessi manufatti che costituiscano superficie coperta, salvo quelli strettamente necessari per gli impianti ed attrezzature tecnologiche e quelli consentiti all'interno degli impianti di distribuzione carburanti.

Titolo 1.4 - Disposizioni relative alle Infrastrutture per la Mobilità

Articolo 1.4.0 - Disposizioni applicative

1. Dal presente strumento di pianificazione urbanistica sono indicate le seguenti infrastrutture per la mobilità:

- a) **ambito aeroportuale;**
- b) **ambito portuale;**
- c) **canali navigabili;**
- d) **resede ferroviario;**
- e) **stazioni/fermate ferroviarie;**
- f) **viabilità carrabile esistente;**
- g) **viabilità carrabile prevista;**
- h) **parcheggi esistenti;**
- i) **parcheggi previsti;**
- l) **piazze;**
- m) **nodi infrastrutturali da ristrutturare;**
- n) **strade alberate;**
- o) **percorsi ciclabili.**

2. Le superfici entro le quali le trasformazioni fisiche e funzionali delle infrastrutture per la mobilità sono ammissibili nel rispetto del presente strumento di pianificazione urbanistica corrispondono:

- a) relativamente all'**ambito aeroportuale**, all'**ambito portuale**, ai **canali navigabili**, al **resede ferroviario**, alle **stazioni/fermate ferroviarie**, alla **viabilità carrabile**, ai **parcheggi**, alle **strade alberate**, ai **percorsi ciclabili** ed alle **piazze**, in ogni caso alle superfici interessate da tali infrastrutture secondo le indicazioni grafiche date dal presente strumento di pianificazione urbanistica;
- b) relativamente al **resede ferroviario** ed alla **viabilità carrabile**, alle ulteriori superfici interessate dalle rispettive fasce di rispetto, secondo l'applicazione delle pertinenti norme di cui al Titolo 1.5..

3. Qualora interventi di ristrutturazione o di nuovo impianto delle infrastrutture per la mobilità di cui al comma 2 interessino non solamente le superfici interessate dalle predette infrastrutture per la mobilità secondo le indicazioni grafiche date dal presente strumento di pianificazione urbanistica, ma, aggiuntivamente od in alternativa, superfici interessate dalle rispettive fasce di rispetto, le fasce di rispetto, in conseguenza dell'effettuazione dei predetti interventi, si intendono automaticamente riconfigurate secondo l'applicazione delle pertinenti norme di cui al Titolo 1.5.

4. Nelle aree da realizzare mediante nuovo impianto i tracciati, ed eventualmente le altre specifiche caratteristiche, delle infrastrutture per la mobilità definite **viabilità carrabile**, e appartenenti alle categorie delle **strade urbane di quartiere** e delle **strade urbane locali** sono definite dai relativi piani attuativi.

5. Nelle aree suscettibili di ristrutturazione urbanistica i tracciati delle infrastrutture per la mobilità definite **viabilità carrabile**, e appartenenti alle categorie delle **strade urbane di quartiere** e delle **strade urbane locali**, anche ove indicati dal presente strumento di pianificazione urbanistica, possono essere variati dai relativi piani attuativi, i quali possono altresì definire i tracciati di ulteriori infrastrutture per la mobilità appartenenti alle medesime categorie, e definire in ogni caso altre specifiche caratteristiche delle predette infrastrutture per la mobilità.

Articolo 1.4.1 - Ambito aeroportuale

1. Nelle superfici interessate dall'**ambito aeroportuale** sono ammissibili le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, delle piste per il decollo e l'atterraggio, nonché di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione degli impianti, anche di interscambio, e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, ivi comprese quelle per commercio al dettaglio, pubblici esercizi, ambulatori e centri di primo soccorso, e simili.
2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono disciplinate dagli specifici strumenti di pianificazione previsti dalle vigenti leggi e dagli atti di intesa sottoscritti con l'Amministrazione Comunale.
3. All'interno dell'ambito aeroportuale come definito dal Piano di Sviluppo Aeroportuale non si applicano le prescrizioni indicate dal Piano di Rischio Aeroportuale, ma prevalgono le norme specifiche di settore.

Articolo 1.4.2 - Ambito portuale

1. Nelle superfici interessate dall'**ambito portuale** sono ammissibili le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, delle darsene e degli altri spazi acquei per l'evoluzione e lo stazionamento dei natanti, nonché di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione degli impianti, anche di interscambio, e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse.
2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono disciplinate dagli specifici strumenti di pianificazione previsti dalle vigenti leggi e dagli atti di intesa sottoscritti con l'Amministrazione Comunale.

Articolo 1.4.3 - Canali navigabili

1. Le trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte nei **canali navigabili** sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali di ogni loro elemento unitariamente identificabile.
2. Le caratteristiche dimensionali e formali di cui al comma 1 possono essere variate, in base a progetti formati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti, qualora tali progetti prevedano trasformazioni fisiche di adiacenti spazi scoperti, volte ad adibirli ad utilizzazioni per mobilità acquea, aggregandoli ad esistenti elementi dei **canali navigabili**, e configurando elementi unitariamente identificabili in termini diversi da quelli preesistenti.
3. La conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali degli elementi unitariamente identificabili dei **canali navigabili** va perseguita anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto, incongruo rispetto all'assetto presente, ovvero all'assetto che sia espressamente previsto e che si intenda ricostituire, che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'elemento interessato.
4. E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nelle infrastrutture di cui al presente articolo. Sono consentibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.
5. Sono considerate pertinenze del canale anche le aree esterne alla proprietà demaniale necessarie alla funzionalità del medesimo.

Articolo 1.4.4 - Resede ferroviario

1. Le trasformazioni sono disciplinate dalle norme nazionali, regionali e dagli specifici strumenti di pianificazione previsti dalle vigenti leggi e dalle intese tra i soggetti competenti e l'Amministrazione Comunale. Interventi e ampliamenti nelle e delle aree ferroviarie sono ammessi solo per esigenze funzionali e complementari al trasporto ferroviario.

2. Per le aree che ricadono all'interno del resede ferroviario in caso di dismissione è ammesso il piano attuativo/recupero previa predisposizione di specifica scheda norma approvata dalla Amministrazione Comunale nella quale sono stabiliti gli obiettivi, i parametri, le destinazioni d'uso, gli standard minimi e le prescrizioni da rispettare.

Articolo 1.4.5 - Stazioni/fermate ferroviarie

Nelle superfici interessate dalle **stazioni/fermate ferroviarie** sono ammissibili le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, degli impianti di interscambio delle persone e delle merci, nonché degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, ivi comprese quelle per commercio al dettaglio, pubblici esercizi, ambulatori e centri di primo soccorso, e simili.

Articolo 1.4.6 - Viabilità carrabile

1. L'articolazione della viabilità carrabile è disciplinata dalle disposizioni vigenti nazionali, regionali, provinciali e comunali (piano del traffico approvato con delibera di C.C. n. 4 del 28.02.2002 e modifiche successive).

2. Nelle superfici interessate dalla viabilità carrabile (carreggiata e fasce di pertinenza) sono ammissibili le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, di strutture per il commercio al dettaglio di carburanti, nonché per il commercio al dettaglio di altri generi di consumo e per pubblici esercizi svolti mediante chioschi, edicole od altre installazioni amovibili, previa autorizzazione della competente Amministrazione e conformità ad ogni pertinente disposizione delle leggi e regolamenti.

3. Qualunque nuova realizzazione di strade in area urbana deve accompagnarsi alla messa in opera di tutti i dispositivi di mitigazione degli impatti possibili secondo le disposizioni vigenti.

4. Le tavole di regolamento indicano le viabilità per le quali è fatto obbligo di conservare od impiantare alberature stradali. Detto obbligo deve essere osservato nel caso di nuova realizzazione ovvero di manutenzione straordinaria di viabilità esistenti.

Dei filari di alberi che caratterizzano le strade alberate sono tutelati sia la giacitura, che la conformazione, che gli esemplari arborei che li compongono. E' fatto generale divieto d'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie. Gli esemplari arborei abbattuti devono essere ripristinati con esemplari della stessa specie. Ove l'abbattimento riguardi interi filari, o loro parti, e comunque più di un singolo esemplare arboreo, il ripristino deve avvenire secondo le prescrizioni stabilite dal competente ufficio comunale.

5. Il progetto per la nuova realizzazione di strade e/o di ristrutturazione/adeguamento di quelle esistenti in area urbana, anche se non rappresentate nella cartografia di piano deve comunque essere approvato dal Consiglio Comunale ed essere recepito nella cartografia.

6. A seguito della approvazione della variante al regolamento urbanistico con delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013 per la realizzazione della viabilità del sottopasso a Putignano dovranno essere comunque garantiti gli accessi carrabili esistenti.

Articolo 1.4.7 - Aree a Parcheggio

1. Sono ammissibili le trasformazioni di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova realizzazione di parcheggio, sia di relazione che di scambio, nonché di impianti e di attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari.

2. Le sistemazioni a parcheggio possono dare luogo:

a) a parcheggi scoperti in superficie ad un solo livello;

b) a parcheggi coperti con manufatti amovibili, per non più di un piano fuoriterra, adeguatamente schermati con cortine di verde alberato;

c) a parcheggi coperti, mono o multipiano, nel sottosuolo e/o in elevazione, in quest'ultimo caso per un'altezza non superiore a quella maggiore degli edifici contigui e/o circostanti.

3. Nei parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionati scoperti in superficie ad un solo livello e in quelli coperti con manufatti amovibili sono ammissibili manufatti per impianti e attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari a condizione che la superficie interessata dal parcheggio sia superiore a 500 metri quadrati, nel limite massimo di un indice fondiario di copertura pari al 2 per cento.

Nel caso di parcheggi esclusivamente pubblici il limite massimo dell'indice fondiario di copertura può essere esteso (ammesso) fino al 5%, con un tetto max. raggiungibile di superficie utile lorda non superiore a mq.1.500, a condizione che la superficie utile lorda sia suddivisa in più edifici, distinti e non collegati fra loro, ciascuno di superficie utile max non superiore a mq. 500.

4. Nei parcheggi coperti, mono o multipiano, la superficie edilizia destinabile a impianti e attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, non può eccedere:

- il 5 per cento dei primi 2 mila metri quadrati della superficie utile lorda;
- il 2 per cento della superficie utile lorda eventualmente compresa tra i 2 mila e i 20 mila metri quadrati.

5. Nei **parcheggi** sono compatibili, nei limiti dei precedenti commi, le seguenti utilizzazioni:

- **mobilità meccanizzata**, riferita a:

parcheggi pertinenziali, previo parere favorevole del competente ufficio comunale;

parcheggi di relazione;

parcheggi di scambio;

e limitatamente ai parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionati:

- **manifatture**, limitate a:

ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma;

- **commercio al dettaglio**, limitato a:

esercizi di vicinato;

servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;

commercio al dettaglio di carburanti;

con le limitazioni previste per le varie fasce individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale;

esercizi di somministrazione alimenti e bevande;

- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:

uffici pubblici e privati, esclusivamente se di servizio alla gestione dei parcheggi e al turismo;

- **attrezzature tecnologiche**.

Nei parcheggi a raso una percentuale compresa tra il 10 ed il 25% della superficie deve essere sistemata a verde e per dispositivi di limitazione degli impatti. In ogni caso nei parcheggi a raso deve essere mantenuta una percentuale di aree permeabili non inferiore al 25%.

6. Il Piano Urbano dei Parcheggi potrà determinare le caratteristiche specifiche dei singoli parcheggi e/o modificare i contenuti e le prescrizioni del presente articolo.

7. Le aree da destinare a parcheggio individuate dalla cartografia del Regolamento Urbanistico sono di norma riservate alla sosta gratuita dei veicoli. L'amministrazione comunale si riserva la possibilità, in ordine ad interventi di regolamentazione della sosta, di prevedere tariffe orarie o giornaliere o in forma di abbonamento. Nel caso di aree a parcheggio previste dal Regolamento Urbanistico e realizzate e gestite da privati, dovranno essere disciplinate con apposita convenzione ai fini delle modalità di uso, degli orari e del carico urbanistico.

8. Al di fuori delle aree indicate dalla cartografia del Regolamento Urbanistico sono ammessi solo parcheggi pertinenziali e di relazione e, in ogni caso, non a carattere commerciale. Fanno eccezione i parcheggi in strutture edilizie preesistenti o di nuova realizzazione, per i quali sono consentite negli ambiti a servizi (SQ) e produttivi (PQ) tariffazione, affitto e cessione in proprietà dei posti auto e negli ambiti residenziali (Q) affitto e cessione in proprietà dei posti auto solo se pertinenze delle unità immobiliari presenti nella UTOE.

9. A seguito della approvazione della variante al regolamento urbanistico con delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013 per gli edifici individuati nella cartografia del regolamento urbanistico, con la destinazione d'uso a parcheggio, fino a quando tale destinazione non sarà attuata, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia finalizzati a mantenere ed ad adeguare la struttura all'uso esistente al momento della approvazione della variante citata.

10. I parcheggi che ricadono nel centro storico o in ambiti di interesse storico o comunque circoscritti da un insediamento riconducibile ad esso, dovranno prevedere idonee soluzioni morfologiche-tipologiche-architettoniche che non alterino il contesto storico circostante, consentano un corretto ed adeguato inserimento del parcheggio, tendano ad una ricomposizione, per quanto possibile, dell'assetto originario.

11. I progetti dei parcheggi in aree a pericolosità idraulica molto elevata dovranno individuare opportune soluzioni finalizzate alla messa in sicurezza ed al non aumento del rischio nelle aree limitrofe, tenendo conto del livello di rischio idraulico indicato negli studi depositati, anche sulla base di ulteriori approfondimenti di natura idraulica.¹

Articolo 1.4.8 - Piazze

1. La realizzazione di nuove piazze o la ristrutturazione di quelle esistenti sono soggette ad un progetto unitario a cura della Amministrazione Comunale, che potrà prevedere anche l'inserimento di modeste strutture quali edicole, chioschi, strutture temporanee e simili da destinare alle diverse funzioni nel rispetto di ogni altro piano e norma vigente.

2. Nella realizzazione e trasformazioni delle **piazze**, ogniquale volta non sia impossibile od incongruo in relazione alle localizzazioni e/o alle specifiche funzioni, deve essere privilegiata, per la pavimentazione, l'utilizzazione di materiali lapidei, ed evitata l'utilizzazione di materiali e di tecniche comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli.

3. La definizione degli assetti delle **piazze** deve eliminare, o ridurre al minimo, le parti utilizzabili per la mobilità meccanizzata, le quali, ove presenti, devono essere preferibilmente separate dalle altre parti delle **piazze** mediante cordature o piccoli dislivelli di quota, e comunque distinte mediante pavimentazioni diversificate per materiali e per disegno.

4. Nelle **piazze** è ammissibile la realizzazione di piani interrati, da destinare a parcheggi pertinenziali e di relazione, e a funzioni commerciali e di servizio per iniziativa sia di soggetti pubblici che, di soggetti privati se convenzionati.

Articolo 1.4.9 - Nodi infrastrutturali da ristrutturare

1. Nelle superfici interessate progetti pubblici definiscono la trasformazione delle infrastrutture viarie intersecantisi, mediante la demolizione, con o senza ricostruzione, la nuova costruzione, la ristrutturazione, degli elementi che le compongono.

2. Fino alla approvazione e realizzazione dei progetti pubblici nelle superfici interessate dai **nodi infrastrutturali da ristrutturare** sono ammissibili le trasformazioni delle zone agricole.

Articolo 1.4.10 - Percorsi ciclabili

I **percorsi ciclabili** e le relative attrezzature complementari sono costituiti sulla base di progetti unitari redatti dalla Amministrazione Comunale o da soggetti da essa incaricati e/o dagli atti di intesa sottoscritti con l'Amministrazione Comunale.

I tracciati così individuati ed approvati dalla Amministrazione Comunale sono riportati come previsione nella cartografia del regolamento urbanistico e le aree interessate sono soggette alle procedure di acquisizione come opera pubblica.

I Piani Attuativi devono prevedere la realizzazione di percorsi (o tratti di percorsi) ciclabili pubblici e/o di uso pubblico sulla base dei tracciati individuati e stabiliti dalla Amministrazione Comunale.

¹ Prescrizione introdotta a seguito del parere dell'ufficio tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno-Lucca-Pisa

Articolo 1.4.11 – Tramvia Veloce Stazione-Cisanello

Tracciato della linea veloce e deposito dei mezzi, il progetto della linea potrà prevedere opere e modifiche alla viabilità esistente e potrà anche interessare gli spazi adiacenti comunque destinati. Il progetto potrà prevedere anche la realizzazione di elementi infrastrutturali, quali a titolo esemplificativo nuovo ponte sul fiume, sottovia/sottopassi, rotatorie. Al progetto della tranvia veloce è associata la realizzazione dell'area a parcheggio destinata esclusivamente al deposito di autobus e di cui il dimensionamento sarà indicato dal progetto stesso della tranvia veloce.

Titolo 1.5. - Limitazioni derivanti da atti legislativi e/o amministrativi

Art. 1.5.0. Disposizioni generali finalizzate alla tutela paesaggistica in conformità al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico (PPR).

L'efficacia delle previsioni del R.U. è espressamente subordinata all'accertamento di coerenza e conformità delle stesse con le direttive e prescrizioni del PIT/PPR.

Ai fini dell'accertamento di cui al comma 1 tali previsioni dovranno risultare coerenti alle direttive formulate nelle schede riferite alle aree e agli immobili di notevole interesse pubblico (nella sezione 4 elaborato 3B) e quelle definite per le diverse categorie delle aree tutelate per legge (capo III Disciplina dei beni paesaggistici) e conformi alle prescrizioni e alle prescrizioni d'uso formulate dal PIT per i suddetti beni paesaggistici.

3. E' fatta salva la possibilità per gli interessati di sottoporre all'esame dell'Amministrazione Comunale e degli Enti competenti piani attuativi e/o strumenti urbanistici preventivi comunque denominati, ancorché non sia prevista la cessione di aree e/o la realizzazione di opere pubbliche, che risultino conformi alle previsioni dello strumento urbanistico (destinazioni ammissibili, potenzialità edificatorie, parametri urbanistici, ecc.) e siano corredati dagli elaborati necessari per le verifiche di cui all'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

Articolo 1.5.1 - Fasce di rispetto delle strade ferrate e impianti ferroviari

Le fasce di rispetto rispondono per dimensioni e regolamentazione alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. Ogni trasformazione nelle suddette fasce deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Amministrazione.

Articolo 1.5.2 - Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto rispondono per dimensioni e regolamentazione alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. Ogni trasformazione nelle suddette fasce deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Amministrazione.

Articolo 1.5.3 - Ambiti di rispetto degli aeroporti aperti al traffico aereocivile

Le fasce di rispetto rispondono per dimensioni e regolamentazione alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. Ogni trasformazione nelle suddette fasce deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Amministrazione.

Articolo 1.5.4 - Ambiti di rispetto dei cimiteri

Il presente articolo ha validità fino alla approvazione da parte della Amministrazione Comunale di specifico Piano Regolatore dei Cimiteri, che sarà parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.

1. I nuovi cimiteri debbono essere collocati alla distanza di almeno duecento metri dai centri abitati. Attorno ai limiti dei cimiteri di nuovo impianto è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a duecento metri.

Nell'ampliamento dei cimiteri esistenti, l'ampiezza della fascia di rispetto non può essere inferiore a 100 metri dai centri abitati.

2. Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- a) elementi viari;
- b) parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati;
- c) reti idriche;
- d) reti fognanti;
- e) metanodotti, gasdotti, e simili;
- f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- g) giardini autonomi;
- h) manufatti amovibili e/o precari;
- i) chioschi, privi di qualsiasi insegna e/o di ogni altro elemento non congruo al luogo circostante, per una superficie coperta massima complessiva, compreso quelli esistenti, di mq. 25, di altezza massima non superiore a ml. 3,20, destinati ad usi pubblici e/o strettamente attinenti alle onoranze funebri.

3. Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

4. Degli spazi ricadenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **ordinaria coltivazione del suolo;**
- **giardinaggio** limitatamente a:
giardini autonomi;
parchi urbani;
- **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;**
- **mobilità pedonale;**
- **mobilità meccanizzata.**

5. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica.

Articolo 1.5.5 - Distanze dagli elettrodotti

Le zone di rispetto rispondono per dimensioni e regolamentazione alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. Ogni trasformazione nelle suddette zone deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Amministrazione previo parere dell'Organo preposto al controllo dell'impianto.

Articolo 1.5.6 - Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose

Le zone di rispetto rispondono per dimensioni e regolamentazione alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. Ogni trasformazione nelle suddette zone deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Amministrazione previo parere dell'Organo preposto al controllo dell'impianto.

Articolo 1.5.7 – Disposizioni relative alla localizzazione di impianti di telefonia mobile

1.5.7.1 - Obiettivo della pianificazione è quello di garantire il miglior inserimento degli impianti di telefonia mobile, operanti nell'intervallo di frequenza compresa tra 0 Hz e 300 GHz, razionalizzando e ottimizzando gli interventi previsti dai Gestori di concerto con il Comune, anche attraverso la condivisione di siti e l'individuazione e messa a disposizione di aree ed immobili pubblici, in particolare di quelli tecnologici.

1.5.7.2 - Le attrezzature e le strutture necessarie per realizzare una stazione radio base per la telefonia cellulare, costituita in genere da una sala apparati e da una o più antenne direzionali che possono essere collocate su strutture esistenti o su strutture di sostegno autonome (tralicci o pali) sono considerati impianti tecnologici di

interesse pubblico, assimilati ad ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria. In riferimento alle definizioni adottate nelle norme del Regolamento Urbanistico, le stesse attrezzature sono comprese tra quelle indicate nell'articolato con i termini "attrezzature tecnologiche" e "impianti tecnologici".

1.5.7.3 - Ai fini della localizzazione delle stazioni radio base sul territorio si individuano tre diverse zone:

a) aree non idonee perché:

-la localizzazione non è consentita dagli strumenti urbanistici e dall'apposita cartografia;

-i valori di campo elettromagnetico rilevati e/o previsti da ARPAT, nelle condizioni di massimo utilizzo degli impianti, ne impediscono l'installazione di nuovi;

b) aree di attenzione corrispondenti alle zone incluse all'interno del perimetro del centro abitato, incluse quelle vincolate ai sensi del Tit. I e II del D.Lgs n. 490/99, purché la localizzazione sia consentita dagli strumenti urbanistici.

c) aree compatibili corrispondenti alle zone esterne al perimetro del centro abitato, anche se incluse in ambiti soggetti al Tit. II del D.Lgs. 490/99, purché la localizzazione sia consentita dagli strumenti urbanistici.

1.5.7.4 - Nelle aree di tipo a) è vietata qualsiasi installazione di stazioni radio base.

Nelle aree di tipo b) l'installazione delle stazioni radio base è condizionata all'esistenza di strutture di supporto (quali pali della illuminazione, serbatoi, edifici non destinati alla residenza), non essendo ammissibili nuove strutture di sostegno autonome e indipendenti. La collocazione degli apparati dovrà avvenire all'interno dei manufatti esistenti e la progettazione dovrà mimetizzare il più possibile le strutture tecnologiche nell'ambiente.

Nelle aree di tipo c) sono ammesse nuove stazioni radio base a condizione che siano messi in opera tutti gli accorgimenti tali da ridurre il più possibile l'impatto sul paesaggio e con le prescrizioni localizzative previste dagli strumenti urbanistici.

Gli impianti esistenti su edifici vincolati o di interesse storico-architettonico, ovvero posizionati in localizzazioni non compatibili con le presenti norme, sono soggetti alla sola manutenzione ordinaria. Ogni modifica dovrà ricondurre l'impianto alle prescrizioni del presente titolo.

1.5.7.5 - I Gestori degli impianti di cui all'art. 1 devono proporre la soluzione architettonica di minor impatto visivo e miglior inserimento nell'ambiente circostante.

A tale scopo i Gestori devono concordare le caratteristiche esteriori degli impianti con gli uffici tecnici comunali e con tutti gli altri organi preposti alla tutela dei vincoli ambientali e paesaggistici al fine di mitigare l'impatto estetico e ambientale.

Al fine di ridurre l'impatto visivo e di facilitare le operazioni di controllo devono essere preferite installazioni di più impianti di Gestori diversi sulla stessa struttura.

Nella condivisione degli impianti i Gestori devono concordare congiuntamente le soluzioni tecniche più idonee da adottare.

Per il non trascurabile impatto sul territorio, i nuovi tralicci o i nuovi pali per sostenere le antenne sono ammissibili esclusivamente all'esterno del perimetro del centro abitato, ciò anche nel caso in cui gli apparati siano previsti interrati, fatte salve le ulteriori prescrizioni indicate dagli strumenti urbanistici per i vari ambiti territoriali. All'interno del perimetro dei centri abitati, compreso il centro storico, gli apparati delle stazioni radio base e le antenne sono ammissibili solo se collocate su strutture esistenti. In tal caso dovranno presentare un aspetto tale da mimetizzarsi nell'immagine dell'edificio e non arrecare impatto visivo pregiudizievole del contesto urbano circostante nella vista dalla pubblica via. All'interno del perimetro dei centri abitati, escluso il centro storico, potranno essere ammessi nuovi tralicci o nuovi pali solo se localizzati su parcheggi scambiatori, rotatorie viarie, cimiteri ed aree di rispetto cimiteriali. Non sono considerate strutture autonome quelle di dimensioni tali da poter essere equiparate, ai fini dell'impatto visivo, alle normali antenne di ricezione televisiva.

1.5.7.6 - La classificazione del territorio, ai sensi dell'art. 1.5.7.2, risulta dalla cartografia e dalle NTA del Regolamento Urbanistico.

Le norme ed i procedimenti per la localizzazione degli impianti sono specificate da apposito regolamento comunale.

1.5.7.7 - La realizzazione di nuove strutture scolastiche (asili nido – scuole materne – scuole elementari – scuole medie – scuole medie superiori - ludoteche), sportive (campi sportivi) o sanitarie (ospedali – case di cura - RSA) o la dismissione di strutture esistenti, non costituiscono variante al Regolamento Urbanistico. La cartografia relativa alla classificazione delle aree ai fini della localizzazione degli impianti di telefonia mobile sarà aggiornata con determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione sulla base dei dati in possesso dell'amministrazione comunale ogni qualvolta si presenti la necessità.

La modifica alla perimetrazione del centro abitato, adottata secondo le procedure di legge, comporta automatica modifica alla cartografia relativa alla classificazione delle aree ai fini della localizzazione degli impianti di telefonia mobile.

1.5.7.8 - La realizzazione di nuove strutture scolastiche (asili nido – scuole materne – scuole elementari – scuole medie – scuole medie superiori - ludoteche), sportive (campi sportivi) o sanitarie (ospedali - case di cura - RSA)

non potrà essere prevista e/o autorizzata in presenza di impianti per la telefonia mobile regolarmente autorizzati che interferiscano con la previsione della loro area di pertinenza, determinata in cartografia.

Altresì la realizzazione di nuove strutture scolastiche (asili nido – scuole materne – scuole elementari – scuole medie – scuole medie superiori - ludoteche), sportive (campi sportivi) o sanitarie (ospedali – case di cura) non potrà essere prevista e/o autorizzata in presenza di valori di campo elettromagnetico superiori ai limiti di legge.

Nel caso di eventuale modifica alla perimetrazione del centro abitato, adottata secondo le procedure di legge, gli impianti esistenti e regolarmente autorizzati, dovranno essere oggetto di specifica norma transitoria che disciplini gli interventi ammessi ed i procedimenti per l'eventuale trasferimento.

1.5.7.9 In conformità a quanto previsto dal comma 3 dell'art. 1 del "Regolamento comunale per l'installazione, il monitoraggio e la localizzazione degli impianti di telecomunicazione operanti nell'intervallo di frequenza compresa tra 0 Hz e 300 GHz", le disposizioni del presente articolo non si applicano agli impianti radioamatoriali, ai sistemi Radio LAN (quali ad esempio gli impianti WI-FI), e a tutti gli impianti che comportano un'immissione negli edifici e negli spazi esterni, inferiori a 1/100 del limite applicabile in termini di densità di potenza (ad esempio parabole per ponti radio). Per l'installazione di sistemi Radio LAN e di parabole per ponti radio, fatta salva l'applicazione del titolo abilitativo previsto dalla L.R. n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio", si applica il D. Lgs. n. 259/03 e, in particolare, l'allegato B modificato.

Titolo 1.6. - Disposizioni relative agli ambiti di progettazione unitaria

Gli interventi regolamentati dal presente titolo sono ammessi solo in conformità e con le condizioni e limitazioni previste dalle norme del piano di rischio aeroportuale.

Articolo 1.6.1 - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi approvati od in corso di approvazione

1. Le previsioni edificatorie non totalmente realizzate dei piani attuativi di seguito riportati in tabella, alla scadenza dei medesimi piani attuativi, possono essere confermate con delibera del Consiglio Comunale o di Giunta Comunale se conforme e attuate fino alla redazione di un nuovo piano operativo e/o piano attuativo e alle seguenti condizioni:

- non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti negli stessi piani attuativi, né diminuzione degli standard, degli spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo;
- siano rispettate tutte le condizioni e prescrizioni previste dal piano attuativo;
- sia stata sottoscritta se prevista la convenzione;
- siano completate, collaudate e cedute se previste tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo;

Con l'atto di delibera possono essere ammesse, per questi piani attuativi, le modifiche previste dall'art. 112 della L.R. 65/14 nei limiti delle destinazioni d'uso previste dal piano attuativo medesimo.

UTOE	PIANO ATTUATIVO	CLASS.
5	P.E.I. CENTRO DIREZIONALE	Q2
10	P.E.I. P.TA A LUCCA	Q2
18	P.A. VIA CADUTI DEL LAVORO	SQ1
19	P.E.I. AMPLIAMENTO CEP	Q2
20	P.A. ZONA IPPICA	ZONA IPPICA
27	P.A. VIA BATTISTI	SQ1
27	P.A. VIA PARDI (COOP)	SQ1
29	PR LEOPOLDA	SQ1
29	P.A. LA CELLA	SQ1
29	PR AREA LAVAGGI FIAMMIFERI	Q2
30	P.E.I. S. ERMETE	Q2
30	P.P. PUTIGNANO (PIAZZA)	Q2
31	PR EX FORNACE PAMPANA	Q2
32	P.E.I. LE RENE	Q2
34	P.P. VIA DI FAGIANA	SQ1
36	P.A. MONTACCHIELLO	PQ2
36	P.A. PISA-CASCINA	PQ2
38	P.A. VIA F. ANDO A MARINA	PQ1
40	PR CALAMBRONE (EX COLONIE NANNINI-S.STEFANO)	Q2

La tabella riporta, in conformità all'art. 04.9 delle presenti norme, la classificazione con riferimento alle articolazioni del territorio non urbano di cui al Titolo 1.1, ovvero alle articolazioni del territorio urbano di cui al Titolo 1.2, fermo restando gli aspetti convenzionali, le quantità edificabili e le prescrizioni del piano attuativo.

2. Le previsioni edificatorie dei piani attuativi decaduti delle schede norma e solo in parte realizzate possono essere confermate con delibera del Consiglio Comunale (o di Giunta Comunale se conforme) e attuate fino alla redazione di un nuovo piano operativo e/o piano attuativo alle medesime condizioni del comma 1 dell'art. 1.6.1.

In appendice alle presenti norme è riportata la tabella con l'elenco delle Schede Norma e la loro classificazione, con riferimento alle articolazioni del territorio non urbano di cui al Titolo 1.1, ovvero alle articolazioni del territorio urbano di cui al Titolo 1.2, fermo restando gli aspetti convenzionali, le quantità edificabili e le prescrizioni. Tale classificazione sarà assunta dalle aree interessate dopo che saranno stati realizzati gli interventi previsti dal Piano Attuativo e/o dai Permessi a costruire convenzionati e non, e che siano state cedute e collaudate le opere di urbanizzazione.

3. In caso di difformità tra le perimetrazioni degli ambiti disciplinati dai piani attuativi approvati od in corso di approvazione presenti in detti strumenti e le perimetrazioni dei medesimi ambiti riportate nelle tavole del presente strumento urbanistico, si ritengono prevalenti quanto ad efficacia le perimetrazioni presenti nei piani attuativi medesimi.

Articolo 1.6.2 - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da Schede Norma

1. Si attuano sulla base di piani attuativi o di permessi a costruire convenzionati e non ognuno dei quali deve essere riferito ad un intero ambito, salvo diversa disposizione nelle schede-norma.

2. Sono individuati, dal presente R.U. mediante il riferimento all'unità territoriale organica elementare del piano strutturale comunale in cui l'ambito ricade ed un numero progressivo.

3. Ad ogni ambito corrisponde una delle schede che compongono l'Appendice F2, la quale costituisce parte integrante delle presenti norme. Ogni scheda reca le direttive da rispettare nella definizione del piano attuativo, ed eventualmente un grafico non prescrittivo riportante in termini meramente simbolico-ideogrammatici le più rilevanti tra tali direttive. Le schede-norma riportano quali sono gli elementi da considerarsi prescrittivi. Salvo diversa indicazione nella scheda il parametro di riferimento è l'indice di utilizzazione territoriale **Its**, e in caso di difformità prevale sempre su gli altri parametri. In caso di difformità tra i perimetri indicati nelle schede e quelli riportati nelle tavole del Regolamento Urbanistico, è prevalente quello della scheda-norma.

4. Ognuno degli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione provvede ad indicare i modi mediante i quali viene perseguita la massima perequazione, tra gli eventuali diversi proprietari degli immobili compresi nell'ambito al quale si riferisce, dei benefici derivanti dai diversi valori economici conferiti ai predetti immobili dall'attribuzione, operata dal medesimo strumento di pianificazione urbanistica di specificazione, di differenti quantità di spazi realizzabili mediante le definite trasformazioni, e di differenti utilizzazioni consentite e/o prescritte dei predetti spazi, nonché dei gravami derivanti dall'imposizione di differenti oneri.

Articolo 1.6.3 – Ambiti soggetti a PR o a permesso a costruire convenzionato o a permesso a costruire con condizioni e prescrizioni

Interventi subordinati alla stipula, con l'amministrazione di una convenzione relativamente alle modalità di attuazione, di gestione, ad eventuali obblighi di cessione di aree e in conformità alle norme del presente regolamento urbanistico.

Per gli interventi di cui al presente articolo non sono ammessi ulteriori incrementi della Sul, indipendentemente dalla successiva ed eventuale attribuzione di appartenenza ad un ambito.

Gli interventi del presente articolo ove sia solo genericamente indicata la quota di cessione di aree a standard, la superficie minima deve corrispondere a quella necessaria per le destinazioni d'uso ammesse/introdotte con l'intervento.

L'elenco degli ambiti soggetti di cui al presente articolo è riportato nella relativa tabella integrata in appendice.

Parte 2 - Attuazione

Titolo 2.1 - I piani attuativi

Articolo 2.1.1 - Piani Attuativi

In osservanza della vigente legislazione regionale, i piani attuativi del presente strumento di pianificazione urbanistica sono:

- a) i piani attuativi di iniziativa pubblica;
- b) i piani attuativi di iniziativa privata.

Articolo 2.1.2 - Elaborati costitutivi dei piani attuativi

I piani attuativi, di iniziativa sia pubblica che privata, relativi ad aree da realizzare mediante nuovo impianto, ovvero ad aree da ristrutturare, sono costituiti almeno da:

A) una relazione sullo stato di fatto dell'ambito considerato, contenente: la descrizione delle sue più rilevanti caratteristiche fisiche; l'analisi storica, morfologica e tipologica dell'insediamento, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi; la descrizione analitica del sistema del verde; la valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi, inedificati ed edificati, esistenti; l'individuazione degli usi in atto di tali spazi; tale relazione è corredata da:

a1 - una tavola recante, su base catastale, l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle relative superfici;

a2 - l'elenco catastale delle proprietà;

a3 - tavole in scala 1:500, recanti la descrizione dello stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona interessata, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, e con l'indicazione:

- delle sistemazioni a verde, con la specificazione delle essenze vegetali;
- delle eventuali pavimentazioni di spazi scoperti;
- della rete viaria e delle relative definizioni toponomastiche;
- degli esistenti manufatti edilizi di qualsiasi genere;
- degli elettrodotti, dei metanodotti, degli acquedotti, delle fognature e degli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, e di ogni eventuale altro impianto tecnologico, puntuale ed a rete, pubblico e/o d'uso comune, nonché delle relative servitù;
- degli altri eventuali vincoli, e degli immobili eventualmente sottoposti a speciali prescrizioni in base a vigenti leggi nazionali o regionali;

a5 - i profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi esistenti, in scala non inferiore a 1:200;

a6 - planimetrie, in scala 1:500, relative ai diversi piani per i manufatti edilizi di più piani, con l'indicazione di tutte le utilizzazioni in atto;

a7 - la documentazione storica, cartografica ed iconografica, delle dinamiche di formazione e trasformazione, urbana ed edilizia, dell'ambito considerato;

a8 - la documentazione fotografica dell'ambito considerato, con l'indicazione dei diversi coni visuali;

a9 - la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno;

B) una relazione illustrativa del progetto, la quale dia conto degli orientamenti e degli obiettivi assunti nella formulazione della disciplina concernente l'ambito considerato, espliciti le scelte effettuate, delinea i tempi previsti per la loro attuazione, indicando le relative priorità, e sia corredata da:

b1 - nei casi di piani di iniziativa pubblica, l'indicazione delle proprietà soggette ad acquisizione pubblica od a vincoli per funzioni pubbliche o d'interesse collettivo, nonché la previsione di massima della spesa occorrente per la predetta acquisizione pubblica;

b2 - in tutti i casi, la relazione sulla previsione della spesa per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione degli impianti tecnici indicati nelle tavole di cui alla lettera c3; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione dell'impianto indicato nelle tavole di cui alla lettera c4;

C) gli elaborati grafici di progetto, consistenti in:

- c1 - planimetrie in scala 1:500 per le aree da realizzare mediante nuovo impianto, ed in scala 1:200 per le aree da ristrutturare, recanti l'indicazione;
- c1 - delle sistemazioni a verde di progetto, indicando le essenze consentite e/o prescritte;
- c2 - della rete viaria e delle eventuali piazze di progetto, con i dati altimetrici, nonché delle eventuali servitù di passaggio;
- c3 - delle sistemazioni a parcheggio pubblico;
- c4 - degli eventuali spazi per altri servizi pubblici e/o ad uso collettivo;
- c5 - delle pavimentazioni di progetto degli spazi scoperti;
- c6 - del progetto di massima dell'illuminazione pubblica e l'ubicazione delle necessarie cabine;
- c7 - degli impianti tecnici pubblici e/o d'uso comune: rete di adduzione dell'acqua, rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, la fognatura, l'impianto di depurazione, e d'ogni altra necessaria infrastruttura, nonché delle relative servitù;
- c8 - degli eventuali servizi centralizzati e delle eventuali realizzazioni entroterra;
- c9 - dei perimetri degli eventuali comparti, od unità minime d'intervento, debitamente numerate;
- c10 - degli interventi prescritti e/o consentiti sui manufatti edilizi da conservare;
- c11 - dei manufatti edilizi da demolire senza ricostruzione, nonché delle sistemazioni degli spazi scoperti risultanti dalle demolizioni;
- c12 - del sedime, ovvero del perimetro della massima superficie coperta, dei manufatti edilizi di cui è prescritta e/o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, nonché di ogni necessario relativo indice urbanistico ed edilizio;
- c13 - delle destinazioni d'uso, ovvero delle utilizzazioni consentite, degli immobili, specificate per ciascun piano nei manufatti edilizi di più piani, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso per attività pubbliche e/o collettive;
- c14 - profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi da conservare, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione degli interventi prescritti e/o consentiti su di essi, o sulle loro parti;
- c15 - sezioni e profili in scala 1:500 dei manufatti edilizi di cui è prescritta e/o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, recanti l'indicazione dei tipi edilizi;
- D) le norme tecniche di attuazione;
- E) lo schema della convenzione da stipularsi tra il Comune ed i soggetti proprietari.

Articolo 2.1.3 - Procedimenti formativi

1. I piani attuativi sono formati ed approvati ai sensi della L.R. 1/05. I piani attuativi redatti sulla base delle schede-norme non costituiscono variante alla medesima se non modificano l'Its (indice di utilizzazione territoriale), le destinazioni d'uso previste, le prescrizioni sulle aree scoperte e la quota complessiva di cessione di aree pubbliche.

Titolo 2.2 Piani e programmi di settore

Articolo 2.2.1 - Il piano del verde

1. Il piano del verde detta disposizioni volte ad innalzare il livello qualitativo della struttura del verde urbano e devono essere osservate, a integrazione delle disposizioni che regolano le trasformazioni fisiche delle presenti norme:

- a) nei piani attuativi, con riferimento alle sistemazioni a verde, e degli spazi scoperti; per quelli da scheda norma per quanto non in contrasto con le disposizioni espresse dalla scheda medesima;
- b) nei progetti delle trasformazioni specificamente attinenti sistemazioni a verde;
- c) nei progetti delle trasformazioni, eccedenti la manutenzione straordinaria, che investano le aree scoperte autonome e/o le aree scoperte pertinenziali,
- d) nei progetti di ampliamento, demolizione con successiva ricostruzione, nuova edificazione.

2. Il piano del verde integra il presente strumento di pianificazione urbanistica, ed è formato in conformità alla normativa vigente regionale.

3. Il piano del verde è afferente ai comparti urbani di Cisanello, di S.Giusto/S.Marco e di Tirrenia, è costituito dalle tavole, dalla relazione e dalle schede di valutazione di cui alla lettera D) dell'articolo 2, le schede di valutazione recano:

- a) il numero dell'isola;
- b) l'indicazione degli elementi presenti nell'isola;
- c) note descrittive sintetiche dell'isola;
- d) la valutazione delle qualità ambientali;
- e) la categoria d'intervento prescritta, sintetizzata nelle seguenti lettere:

- **R**: ristrutturazione,
- **Q**: qualificazione,
- **IM**: miglioramento,
- **M**: mantenimento,
- **C**: conservazione;

f) l'indicazione dei provvedimenti previsti, indicati sia attraverso la loro esposizione sintetica, sia con sigle, composte da numeri e lettere, riferite alla "lista dei provvedimenti" posta all'inizio della raccolta di schede di valutazione riferita a ciascun quartiere oggetto del piano.

4. Nei comparti urbani diversi da quelli di cui al comma 3, sino all'entrata in vigore del piano del verde è fatto generale divieto di abbattimento degli esemplari vegetazionali arborei, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, ovvero per inderogabili necessità derivanti dalla realizzazione delle trasformazioni ammissibili. Gli esemplari espianati o abbattuti devono essere ripristinati con altrettanti esemplari della stessa specie.

Articolo 2.2.2 - Il piano delle attrezzature sportive

1. L'Amministrazione Comunale può redigere uno specifico piano delle attrezzature sportive, il quale definisce le caratteristiche degli impianti da realizzare, detta le direttive da osservare nei progetti pubblici unitari, ovvero nei piani attuativi, nonché, nei casi di cui all'articolo 1.3.1.3, gli schemi delle convenzioni da stipulare.

2. Il piano delle attrezzature sportive integra il presente strumento di pianificazione urbanistica, ed è formato in conformità alla vigente normativa regionale.

Articolo 2.2.3 - Il piano urbano del traffico

1. Il piano urbano del traffico è formato ai fini, e nel rispetto delle disposizioni, di cui all'articolo 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285, e della legge regionale 31 luglio 1998, n.42.

2. Il piano urbano del traffico, anche ove non integri il programma integrato d'intervento ai sensi della L.R. 1/05 è formato con i procedimenti previsti dalle disposizioni nazionali, regionali e comunali vigenti in materia. In ogni caso, prima della definitiva approvazione il piano urbano del traffico è trasmesso alla provincia per le eventuali osservazioni in merito alla coerenza con gli atti della programmazione provinciale.

Articolo 2.2.4 - Il piano urbano dei parcheggi

1. Il piano urbano dei parcheggi è formato ai fini, e nel rispetto delle disposizioni, di cui all'articolo 3 della legge 24 marzo 1989, n.122, nonché alla vigente normativa regionale.

2. Il piano urbano dei parcheggi tra l'altro specifica, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.4.6bis, le caratteristiche dei parcheggi, nonché le quantità e i tipi degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse.

3. Il piano urbano dei parcheggi può integrare, congiuntamente al piano urbano del traffico, il programma integrato d'intervento, ai sensi delle normativa regionale vigente.

Articolo 2.2.5 - Il piano di utilizzazione del suolo pubblico

1. Il piano disciplina l'uso del suolo pubblico in relazione alle diverse tipologie di utilizzazione, di installazioni private, di compatibilità ambientale, nel rispetto dei vincoli paesistici e monumentali e del grado di protezione individuato dal R.U., con riferimento anche alla disciplina del commercio su aree pubbliche.

2. Obiettivi principali del piano sono l'individuazione delle aree non suscettibili di alcun tipo di occupazione, di quelle ove sono possibili occupazioni temporanee e di quelle che possono essere oggetto di concessione permanente di suolo pubblico, nel rispetto delle tipologie merceologiche e formali che il piano stesso o norme più generali del Regolamento Edilizio determineranno per i vari casi.

3. Il piano dovrà essere coordinato, oltre che con la presenza di vincoli ambientali ed urbanistici, con il Piano Urbano del Traffico (ivi compreso il programma del trasporto pubblico) e con il Piano Urbano dei Parcheggi.

Articolo 2.2.6 - Il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni è formato ai fini e nel rispetto delle disposizioni di legge regionali vigenti. L'approvazione e l'entrata in vigore del Piano delle Funzioni sostituisce integralmente l'elenco e le disposizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse delle presenti norme.

Articolo 2.2.7 - Commercio al dettaglio di carburanti

L'attivazione di utilizzazioni per **commercio al dettaglio di carburanti** nelle componenti territoriali in cui è definita compatibile dalle presenti norme è ammissibile esclusivamente in base alle disposizioni vigenti nazionali, regionali e alla regolamentazione comunale. L'Amministrazione Comunale con successivo atto potrà provvedere alla redazione di un piano, per quanto di competenza, nel rispetto delle disposizioni normative nazionali e regionali.

Limitazioni di zona e Principi generali

1. Gli impianti esistenti che ricadono, ai sensi di legge, in zona di incompatibilità assoluta e relativa debbono essere rimossi e le aree bonificate, a cura e spesa della proprietà.

L'installazione di nuovi impianti non è consentita nelle aree di incompatibilità relativa e assoluta definite dalla legge regionale e dal Piano di Rischio Aeroportuale.

2. Nelle altre zone gli impianti esistenti sono consentiti nei limiti e in conformità alle disposizioni di legge vigenti e della compatibilità con le prescrizioni del Piano di Rischio Aeroportuale per le varie fasce. Questi impianti debbono essere posti a norma, in materia di sicurezza, e inseriti nel contesto urbano con interventi di arredo mediante piantumazioni arboree.

3. Gli impianti esistenti e quelli nuovi che potranno essere proposti, debbono rispettare i criteri/norma di seguito riportati.

- I nuovi impianti potranno essere ubicati solo lungo le autostrade, le strade statali e provinciali e comunali ai sensi del N.C.d.S. e previo parere del competente ufficio mobilità del Comune.

- Nelle fasce A, B, C individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale non sono ammesse nuove strutture per il commercio al dettaglio di carburanti.

- Negli impianti sono consentite le attività integrative previste dalle disposizioni di legge alle seguenti condizioni:

a) l'area libera non deve essere inferiore a mq. 300;

b) l'area destinata a parcheggio fa parte dell'area libera e non deve essere inferiore a mq. 200;

c) la superficie destinata a parcheggio deve rispondere al rapporto dimensionale di almeno 2 mq. per ogni mq. di superficie di vendita;

d) le aree libere e di parcheggio devono risultare in aggiunta alla superficie minima di servizio e devono essere organizzate in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e di funzionalità dell'impianto.

In tutti i casi dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri per l'edificazione o installazione di manufatti:

distanza dal limite di proprietà > 5.00 ml

H max ml 5.00

RC max 1/10 (escluse pensiline aggettanti).

- Dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie a verde (permeabile) alle acque meteoriche nella misura minima del 25% dell'area d'intervento. Tale superficie, libera da costruzioni e pavimentazioni di qualunque tipo, dovrà essere adeguatamente protetta da accidentali sversamenti, deve essere sistemata a verde piantumato, di uso pubblico, anche con funzione di schermatura visiva dell'impianto sui fronti diversi da quello stradale.
- Gli spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità interna devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano la ritenzione temporanea delle acque ed il loro avvio a pozzetti a tenuta garantendo la protezione del terreno sottostante da qualsiasi eventuali infiltrazioni.
- Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua, dopo il pozzetto a tenuta, deve essere evitato, quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti al ristagno.
- Gli impianti comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono in nessun caso impegnare la carreggiata stradale (Art. 22 N.C.d.s. ed art. 61 comma 3 del regolamento).
- La localizzazione dei nuovi impianti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, architettonico e dei contesti di valore ambientale, nè costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
- All'interno delle stazioni di rifornimento e di servizio, esterne al perimetro del centro abitato, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, debbono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e campers nei casi previsti dalla legge regionale.
- I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di mt. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione verticale il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.
- Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.
- Gli impianti devono essere conformi alle vigenti normative ambientali, statali e regionali.
- Tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente. - Devono essere adottate le misure più adeguate perchè le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.
- I serbatoi di stoccaggio per l'immagazzinamento dei carburanti devono essere dotati, oltre che di doppia parete, anche del sistema di rilevazione di eventuali perdite.
- La sostituzione dei serbatoi di stoccaggio, dando origine a rifiuti solidi e liquidi deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. 22/97 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.M. 20 ottobre 1998. Al termine delle operazioni di rimozione dei serbatoi, prima di procedere al posizionamento di nuovi, deve essere effettuata l'analisi del terreno prelevato dal fondo dello scavo e dell'acqua di falda al fine di escludere inquinamenti effettuati nel corso delle operazioni di sostituzione o perdite pregresse.

Tutela dei beni ambientali e architettonici

Non possono essere installati nuovi impianti nei seguenti casi:

- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e modifiche successive;
- in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal PRG e comunque tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale;
- in ogni caso la localizzazione dei nuovi impianti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, architettonico e dei contesti di valore ambientale, nè costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

Nuovi impianti

- I progetti di nuovo impianto debbono risultare conformi alle disposizioni del D.M. 31.7.1934 e modifiche successive. Con riferimento alle norme di sicurezza di cui al DM 31/7/34 e modifiche successive si prescrive, per i siti che potranno essere proposti sul Litorale che i serbatoi interrati siano dotati di cassa isolamento.
- Negli altri siti si ammette, con riserva, che i serbatoi interrati possano essere costruiti senza cassa di isolamento. Le successive indagini geotecniche di supporto alla progettazione esecutiva di ciascun impianto (DM 11/3/88) verificheranno la situazione idrogeologica di ciascun sito e valuteranno l'eventuale necessità di realizzazione di casse d'isolamento.
- In fase di progetto esecutivo, oltre a verificare le condizioni stratigrafiche ed idrogeologiche del sito (di cui al DM 11/3/88) dovrà essere eseguito un "Gas Soil Survey" per definire la situazione di "bianco" del sito, prima dell'installazione dell'impianto.

- Si prescrivono controlli biennali di “Gas Soil Survey” e, nel caso di serbatoi di capacità superiore a Lt. 10.000, un sistema di monitoraggio fisso, per verificare la tenuta dei serbatoi e eventuali modifiche al regime idrogeologico.

Accessi

- Per quanto riguarda l'istallazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti le corsie e gli accessi/uscite sulla strada devono essere conformi al nuovo Codice della Strada e alle altre disposizioni di legge vigenti.
- Il piazzale deve sempre essere separato dalla sede stradale da apposita aiuola spartitraffico, che potrà avere caratteristiche diverse secondo la tipologia della strada interessata e che saranno definite in sede di rilascio della concessione edilizia e/o autorizzazione.
- Il ciglio verso strada dello spartitraffico deve essere ubicato di norma a non oltre mt. 2,5 (due e cinquanta) dal ciglio della strada e comunque sempre in allineamento ai segnavia marginali: lo spartitraffico deve essere in allineamento agli arginelli stradali, ove esistenti e comunque al ciglio esterno delle banchine stradali anche se non depolverizzate.
- Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di alcun tipo, nè piantagioni o altro, eccedenti l'altezza di mt. 0,70 (zero e settanta) misurata sul piano della banchina stradale o degli accessi, a seconda della condizione più sfavorevole. Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società.
- In corrispondenza degli accessi deve essere garantita, anche mediante modificazioni dei terreni, una visibilità minima così come definito geometricamente dalla specifica materia vigente (art. 16 N.C.d.s.).
- Qualora, in luogo delle banchine stradali, esistano marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti deve essere sistemata con marciapiede, avente le stesse caratteristiche (sopralzo, cordonatura, pavimentazione) dei marciapiedi stradali e perfettamente allineati con questi. In tale caso, in corrispondenza degli accessi, ferme restando le dimensioni già stabilite degli stessi, devono essere creati dei marciapiedi e, da entrambi i lati, appositi inviti a 45° allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli. Nel caso di strada con marciapiedi rialzati, in corrispondenza degli accessi deve essere evidenziata la continuità del marciapiede con modalità definite di volta in volta dagli uffici tecnici comunali.
- Deve essere perfettamente garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali e, a tal fine, si precisa che la relativa sezione non può assolutamente essere alterata, quando anche sia necessario (per esempio in corrispondenza degli accessi) procedere alla loro copertura.
- Le opere di canalizzazione a servizio della strada, delle quali è indispensabile la copertura, devono essere tutte realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio e, ove la lunghezza del tratto coperto superi i mt. 10 (dieci), devono essere provviste di idonei pozzetti di decantazione, ispezionabili, per garantire la perfetta ed agevole manutenzione, da eseguirsi, come beninteso per tutte le opere innovative derivanti dall'istallazione degli impianti, a cura e spese dei titolari degli impianti stessi e con prescrizioni e modalità impartite dal Comune.
- La continuità dei fossi e corsi d'acqua di ogni tipo e consistenza attraversanti la strada, deve essere rigorosamente garantita oltre che con l'esatta applicazione di quanto precede anche con le particolari prescrizioni tecniche che in simili casi, di volta in volta saranno impartite dagli uffici comunali preposti.
- E' vietato che un impianto abbia contemporaneamente accessi su due o più strade pubbliche, prescrizione che può essere ignorata solo nel caso in cui l'impianto preveda a cura e spese del richiedente un intervento di viabilità alternativa.
- Le distanze degli accessi da dossi, curve, intersezioni, impianti semaforici devono essere conformi a quanto stabilito dal Nuovo codice della strada e alle altre disposizioni di legge vigenti. In ogni situazione, a seconda delle caratteristiche geometriche e viabilistiche della strada, può essere richiesta, l'esecuzione di inviti o smussi.
- Sono da considerarsi incompatibili gli accessi da due strade e gli accessi ubicati sotto canalizzazione semaforica.

Abbattimento di piantagioni e manomissione di pertinenze stradali

- L'abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella circolare 11 agosto 1966 n. 8321 del Ministero dei Lavori pubblici - Ispettorato Generale Circolazione.
- In particolare l'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia stata accertata l'assoluta necessità per l'istituzione degli accessi e ove non sia assolutamente possibile spostare l'accesso in altre posizioni.
- Ogni caso deve essere esaminato con la massima attenzione e la richiesta di abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della succitata circolare.
- L'abbattimento delle piantagioni deve essere sempre limitato al minimo indispensabile e ne è prescritta a cura e spese del richiedente la reintegrazione nel luogo indicato dal Comune e in numero di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

Insegne

La ditta concessionaria dell'impianto ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo l'insegna (anche luminosa) e il nominativo della società con l'eventuale dicitura di "stazione di rifornimento" ovvero "stazione di servizio" alle seguenti condizioni:

- 1 - le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di mq. 10 (dieci);
- 2 - le insegne su palina (supporto) proprio devono avere dimensione massima di mq. 3 (tre) se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata;
- 3 - le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazione e decelerazione e in corrispondenza degli accessi;
- 4 - deve essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso, riproducente il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto;
- 5 - le insegne devono essere posizionate ad almeno mt. 2 (due) dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso;
- 6 - l'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 candele per mq e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione o ingenerare confusione, soprattutto se posta in prossimità di impianti semaforici;
- 7 - l'insegna deve avere sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella di disco o triangolo;
- 8 - l'insegna deve rispettare la distanza minima da tutti gli altri cartelli che comunque non può essere inferiore a mt. 20 (venti) lineari.

Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D.Lgs. 507/93, l'amministrazione può disporre altresì la rimozione dell'impianto, facendone menzione nel verbale; in ogni caso di inottemperanza all'ordine di rimozione entro il termine stabilito il comune provvede d'ufficio, addebitando ai responsabili le spese sostenute.

Quanto previsto dall'art. 23 del N.C.d.s. e art. 53 del relativo regolamento per quanto riguarda i mezzi pubblicitari è esteso anche nelle strade di tipo C e D.

Segnaletica

- Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal N.C.d.s.. Tale segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso e l'uscita, impedendo le manovre di svolta a sinistra.

Smantellamento e rimozione

Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta l'autorizzazione edilizia allo smantellamento. L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione deve prevedere:

- a) la cessazione delle attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni degli atti di governo del territorio;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sotto suolo, secondo la normativa vigente;
- d) bonifica del suolo (deve essere presentata idonea documentazione attestante l'assenza di episodi, anche pregressi, di inquinamento del suolo).

Documentazione

La documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia e di autorizzazione petrolifera è la seguente:

- a - relazione tecnica particolareggiata dalla quale risulti la esatta progressiva Km.ca del progettato impianto stradale di distribuzione di carburanti e la descrizione delle opere che si intendono realizzare e delle loro caratteristiche costruttive, nonché il numero e il tipo degli erogatori, la capacità dei serbatoi ed ogni altro utile elemento sugli impianti tecnologici;
- b - analitica autocertificazione corredata da una perizia giurata, redatta da un tecnico iscritto all'albo attestante che la richiesta rispetta le prescrizioni urbanistiche, fiscali e quelle concernenti la sicurezza ambientale e stradale, la tutela dei beni storici ed artistici, nonché le norme del piano regionale ed il rispetto dei criteri, requisiti e caratteristiche di cui alla presente normativa e al D. Lgs. 11/2/98 n. 32 e successive modifiche e integrazioni;
- c - certificazione concernente gli aspetti di sicurezza sanitaria rilasciata dall'Azienda Sanitaria Locale;
- d - planimetrie in scala catastale riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicazione della toponomastica;
- e - estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'UTE in data non anteriore a 6 mesi;
- f - planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200, rilevata topograficamente con indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'impianto, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, ma atte ad indicare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori,

esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;

g - planimetrie in scala 1:100 di eventuali locali destinati alle attività complementari;

h - planimetria, in scala 1:200 con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione, per la quale sono richiesti sezione e prospetto tipo in scala 1:20 e sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico, sulla quale la recinzione prospetta: Nella stessa planimetria o in altra separata devono essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;

i - planimetria indicante gli interventi di segnaletica orizzontale e verticale, da realizzare a cura e spese del richiedente, riportante altresì l'indicazione dei principali percorsi veicolari ed eventualmente pedonali, previsti all'interno dell'area;

j - tutti i prospetti esterni in scala 1:50, qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;

k - almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;

l - i dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza dei fabbricati o attrezzature, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;

m - dichiarazione di inesistenza di cause di insalubrità del suolo e sottosuolo; in particolare è vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile del settore igiene pubblica dell'azienda sanitaria locale e dall'ufficio tecnico del comune.

La sopra indicata documentazione integrata da quella prevista per la presentazione dei progetti dal regolamento edilizio comunale, deve essere redatta e firmata da un tecnico abilitato, nei modi e nei termini di legge e controfirmata dal richiedente la concessione, nonché dall'avente titolo alla concessione (titolare di un diritto reale sull'area interessata dall'intervento).

Parte 3 - Disposizioni finali e transitorie

Articolo 3.1 – Aggiornamento cartografico

Il periodico aggiornamento della cartografia di base del Regolamento Urbanistico a seguito della progressiva attuazione delle sue previsioni non costituisce variante ed è approvato con determinazione del dirigente del servizio competente, di cui deve essere assicurata adeguata pubblicità.

Articolo 3.2 - Verifiche in corso d'opera

1. Per tutta la durata dell'effettuazione delle trasformazioni fisiche sugli immobili oggetto delle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica è prescritta al direttore dei lavori la tenuta di un diario dei lavori, corredato da documentazione fotografica, consultabile da parte dei tecnici del Comune di Pisa addetti al controllo delle trasformazioni edilizie.

2. Qualora, nel corso delle trasformazioni fisiche degli immobili di cui al comma 1, emergano elementi di interesse culturale precedentemente sconosciuti, e la cui conservazione o valorizzazione possa essere pregiudicata dalle trasformazioni, il Sindaco può emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di varianti ai progetti cui fanno riferimento i provvedimenti abilitativi delle trasformazioni, al fine di tenere adeguato conto delle esigenze di tutela poste dagli elementi emersi.

3. Ove si verificano le circostanze di cui al comma 2, i titolari dei provvedimenti abilitativi possono proporre varianti ai progetti delle trasformazioni, e richiedere le conseguenti modifiche dei relativi provvedimenti abilitativi.

4. Qualora, nel corso di trasformazioni fisiche di immobili oggetto delle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, vengano fortuitamente scoperte cose, immobili o mobili, di interesse archeologico, deve esserne fatta immediata denuncia all'autorità competente, provvedendo, nel contempo, alla conservazione temporanea dei reperti, lasciandoli nel luogo e nelle condizioni in cui sono stati rinvenuti. Solamente ove si tratti di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione.

Articolo 3.3 - Obbligo di effettuare interventi

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle parti esterne delle unità edilizie di cui all'art. 0.5 rientranti tra le trasformazioni fisiche ammissibili a norma del presente strumento di pianificazione urbanistica, e necessari ad evitare il deterioramento, ovvero a garantire la conservazione, degli aspetti e/o degli elementi da conservare, restaurare, ripristinare, delle predette unità edilizie e dei predetti spazi scoperti, nonché a conservare e/o ripristinare condizioni coerenti con il decoro della città, sono dichiarati di rilevante e preminente interesse pubblico.

2. Nei casi di cui al comma 1 il Sindaco ingiunge ai proprietari degli immobili interessati l'effettuazione degli interventi necessari, mediante ordinanze, con le quali stabilisce i termini entro i quali devono essere presentate le richieste dei relativi provvedimenti abilitativi, ove previsti, e/o i termini entro i quali gli interventi devono essere iniziati e completati. A seguito dell'inutile decorrenza dei termini stabiliti il Comune può procedere ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 838 del Codice Civile, ovvero di altre pertinenti disposizioni di legge.

Articolo 3.4 - Effetti dell'entrata in vigore dello strumento di pianificazione urbanistica

Ai progetti delle trasformazioni abilitate da provvedimenti perfezionati alla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica possono essere apportate varianti nel rispetto delle disposizioni previgenti

al medesimo presente strumento di pianificazione urbanistica esclusivamente qualora i relativi lavori siano già stati iniziati, e si tratti di variazioni non sostanziali.

Articolo 3.5 - Monitoraggio

Il Regolamento Urbanistico è soggetto a monitoraggio annuale. Il monitoraggio è costituito da relazione sullo stato di attuazione delle previsioni, dall'elenco dei provvedimenti interpretativi eventualmente emanati ai sensi dell'art. 03.12 e degli aggiornamenti derivanti da strumenti normativi o provvedimenti sovraordinati che abbiano provocato modifiche alle norme di attuazione o alle previsioni cartografiche.

Articolo 3.6 – Norma Transitoria

Ai piani attuativi per i quali sia già intercorsa la loro adozione o approvazione prima della data di entrata in vigore della variante allo strumento di pianificazione urbanistica di cui è stato avviato il procedimento con delibera di G.C. n. 5 del 27.01.2015 possono essere applicate le previgenti norme del presente strumento urbanistico.

Parte 4 - il centro storico

Art. 4 - Disciplina degli interventi nel centro storico

4.1 Delimitazione e qualificazione del Centro Storico

Il centro storico è limitato a nord dalle vie Contessa Matilde e Dell'Abetone e del Brennero; ad est dalle vie Vittorio Veneto; Emanuele Filiberto, Don Bosco, Donadoni delle Trincere, Gioberti, Luschi, del Borghetto a sud dalla spalletta del lungarno Fibonacci; via Don Minzoni, piazza Guerrazzi (esterno dell'aiuola), viale Bonaini, via Puccini, via C.Battisti, via di Porta a Mare, spalletta a mare del ponte della Cittadella; ad ovest: dal bordo est del resede ferroviario, via Bonanno, piazza Manin, via G.B. Niccolini.

La delimitazione sopradescritta è riportata nella tavola di Regolamento Urbanistico.

Esso corrisponde a zona territoriale omogenea A ai sensi del D.M. 1444/'68.

Esso è classificato zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/'78.

Gli ambiti oggetto di vincoli paesaggistici ex L.1497/'39 e di vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/04 sono individuati nella tavola PRG-Centro Storico-B.

4.2 Classificazione del tessuto edificato compreso nel centro storico

Il tessuto edificato esistente (edifici ed aree libere da costruzioni) nella zona centro storico del R.U. è distinto, con riferimento agli interventi ammessi, nelle seguenti classi:

1. Edifici e manufatti di interesse storico oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04, corrispondenti agli edifici inclusi nel 1° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59, distinti in:

1.1 Edifici e manufatti monumentali

1.2 Edifici notificati

1.3 Edifici di ricostruzione post-bellica su aree vincolate

1.4 Edifici di proprietà pubblica di età superiore a 50 anni

2. Edifici di interesse storico assimilati agli edifici di cui al punto 1.3 ed inclusi nel 2° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59

3. Edifici di interesse storico inclusi nel 3° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59.

4. Edifici di interesse ambientale

5. Edificato d'interesse tipo-morfologico

6. Insediamenti unitari

7. Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti

8. Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria

9. Costruzioni accessorie

10. Aree scoperte distinte in:

10.1 giardini di pregio storico-architettonico od ambientale

10.2 aree verdi di pertinenza dell'edificato

10.3 spazi privati da sottoporre a riqualificazione

10.4 aree di pertinenza, passibili di trasformazione a parcheggi

11. Spazi pubblici di circolazione e sosta, classificati in rapporto ai diversi gradi di interesse.

12. Ambiti soggetti obbligatoriamente a piano di recupero.

Quanto previsto dall'art. 05.1 comma 3 si applica anche agli edifici ed alle aree che ricadono nell'ambito del Centro Storico e che non sono soggetti a vincoli del D.Lgs 42/04 o ad esso assimilabili.

4.3 Interventi ammessi/prescritti

Con riferimento alle definizioni di cui all'art.4.2, agli edifici ed aree sopra elencati si applicano le seguenti disposizioni:

1. Edifici e manufatti di interesse storico oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04

(inclusi nel 1° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59)

Su tutti gli edifici e manufatti compresi in questa classe, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere condotti secondo i principi del restauro conservativo.

Si distinguono le seguenti sottoclassi:

1.1 Edifici e manufatti monumentali

Sono gli edifici per i quali si ammettono e prevedono esclusivamente interventi conservativi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro scientifico.

Sono compresi nella dizione: le mura urbane e le relative fortificazioni (torri, bastioni), l'Acquedotto Mediceo. Tali manufatti sono assoggettati ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro scientifico, comprensivi delle necessarie opere di consolidamento.

Per quanto riguarda le mura si prevede la possibilità di realizzare, tramite progetti concordati con la S.B.A.A.A.S., porzioni di camminamento pedonale in quota e relativi sistemi di accesso.

Le tavole di P.R.G. riportano le fasce di rispetto monumentale, entro le quali sono consentiti soltanto interventi di sistemazione a verde pubblico.

1.2 Edifici notificati

Per tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro.

Sulle parti restaurate si ammettono, successivamente, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici di tipologia abitativa di maggiore consistenza, corrispondenti alle dimore gentilizie che presentano unità immobiliari a destinazione abitativa o diversa di grande dimensione, allo scopo di assicurare la piena utilizzazione degli organismi edilizi, in deroga alle disposizioni di cui all'art.1, lett.C1 del vigente Regolamento Edilizio, può essere assentito, previo parere motivato espresso "con Determina Dirigenziale", il frazionamento dell'immobile, nell'ambito di un progetto organico di restauro, consolidamento e rifunzionalizzazione che assicuri la conservazione degli elementi architettonici di pregio e dell'impianto distributivo generale. Il frazionamento dovrà comunque essere operato mediante opere non strutturali e non potrà determinare l'inserimento di nuovi gruppi scala.

1.3 Edifici di ricostruzione post-bellica su aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04

Il PRG-Centro storico individua nella cartografia (A) e negli elenchi gli edifici sostitutivi di edifici già vincolati ma distrutti dagli eventi bellici.

Per tali edifici sono ammessi interventi corrispondenti agli edifici di cui al successivo punto 4 previo parere SBAAAS.

1.4 Edifici di proprietà pubblica di età superiore a 70 anni.

Gli enti pubblici proprietari di immobili esistenti da almeno 50 anni, sono tenuti, ai sensi del D.Lgs. 42/04 ad inviare l'elenco descrittivo di tali beni alla Soprintendenza ai Beni A.A.A.S..

In assenza di notifica di interesse particolarmente importante da parte della S.B.A.A.A.S. si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

2. Edifici di interesse storico assimilati agli edifici di cui al punto 1.2

(inclusi nel 2° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59) **e assimilati ai punti 1.3 e 1.4 (inclusi nel 3° elenco)**

Per tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo.

Per gli edifici di cui ai punti 1.1 e 1.2 e 2 e per gli edifici di ricostruzione post-bellica su aree vincolate (art. 4.2 punto 1.3) e gli edifici di proprietà pubblica di età superiore a 70 anni (art. 4.2 punto 1.4), potrà inoltre essere consentito il frazionamento per la cui attuazione non è necessaria l'esecuzione di opere ad eccezione dell'inserimento dei servizi igienico-sanitari, tecnologici e delle cucine.

I frazionamenti diversi da quelli ammessi dal precedente comma non sono soggetti a Piano di Recupero ma dovranno essere sottoposti all'esame di apposita conferenza dei servizi, unitamente alla Direzione Urbanistica, tramite richiesta di parere preventivo. L'intervento dovrà comunque garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti per legge, l'impiego di materiali e tecnologie coerenti con l'esigenza di conservazione dell'impianto storico e la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e interessare, limitatamente a quelli a destinazione residenziale, unità immobiliari aventi superficie utile netta superiore a mq. 150, con la realizzazione di non più di due unità immobiliari derivate. Per quanto attiene l'individuazione delle aree a parcheggio si rinvia all'art. 04 punto 12.

3. Edifici di interesse storico

(inclusi nel 3° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59)

Per tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, a condizione che siano impiegati materiali e tecnologie coerenti con l'esigenza di conservazione dell'impianto storico e garantita la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

La modifica della posizione dei solai per adeguamenti strutturali o per il recupero del sottotetto dovrà garantire un distacco non inferiore a ml. 0,40 dalla quota di imposta delle aperture di finestre e porte esterne.

Nelle murature storiche interne sono ammesse nuove aperture solo fino alla dimensione massima in pianta di ml. 1,50 e purché non interessino elementi decorativi o paramenti murari di pregio.

Sono ammesse modifiche dei prospetti che non si affacciano sulla pubblica via motivate da esigenze di miglioramento delle condizioni di abitabilità, inquadrate in interventi organici di recupero interessanti intere unità

abitative e in coerenza con l'assetto degli altri piani riguardanti limitate modifiche delle aperture e dei balconi o dei corpi accessori connessi con i prospetti stessi, purchè coerenti, per forma, dimensioni e materiali con il linguaggio e l'equilibrio formale dell'edificio storico interessato.

4. Edifici di interesse ambientale

Per tali edifici, cui viene riconosciuto il valore di definizione del paesaggio urbano storicizzato, si ammettono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento igienico-tecnologico, ristrutturazione.

Per questi edifici e per quelli inclusi nel 3° elenco a seguito di specifica richiesta da parte dei soggetti interessati è facoltà della Amministrazione Comunale indire apposita conferenza dei servizi tra gli uffici aperta anche alla possibile partecipazione degli Enti competenti per valutare l'ammissibilità di interventi non previsti tra quelli consentiti dalle presenti disposizioni ma previsti dalle norme per il Centro Storico, anche tramite il ricorso ad eventuale piano di recupero, purché sia comunque tutelata la conservazione e la riconoscibilità dell'edificio e degli elementi di maggiore interesse che lo caratterizzano.

E' altresì consentita per questi edifici e per quelli del 3° elenco la variazione della quota dei solai con un distacco non inferiore a ml. 0,40 dalla quota di imposta delle aperture di finestre e porte esterne, fermo restando il loro numero, al fine di migliorare l'abitabilità interna o il recupero del sottotetto e purché sia compatibile con la prescrizione di conservazione, o del suo ripristino, ove alterata, della configurazione architettonica esterna, dell'apparato decorativo e dei materiali originali.

5. Edificato d'interesse tipo-morfologico

Tale edificato, di origine storica o di sostituzione viene considerato meritevole di conservazione come impianto plani-volumetrico, in quanto, pur in presenza di valori architettonici modesti o di irreversibili alterazioni dei caratteri originari di pregio, si ritiene partecipi in modo fondante alla morfologia dei luoghi urbani.

Si ammettono gli interventi ammessi per la categoria precedente.

E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione a parità di volume ed in congruenza con l'edificio principale, dei solo corpi aggiunti di servizio eventualmente presenti anche se non esplicitamente individuati nella cartografia di variante.

6. Insediamenti unitari

Gli ambiti corrispondenti ad interventi urbanistici unitari di carattere residenziale, segnatamente di natura pubblica, precedenti il P.R.G. 1965 sono individuati nella cartografia di Piano. Essi sono considerati urbanisticamente compiuti e viene loro riconosciuto un valore d'insieme, per cui non si ammettono interventi diretti a ridurre l'unitarietà formale dei complessi, sia nella configurazione edilizia che nella sistemazione degli spazi esterni.

Sugli edifici principali sono ammessi interventi come al precedente punto 4.

E' consentita la riorganizzazione del sistema dei manufatti pertinenziali (garages, ripostigli, locali tecnici) esclusivamente tramite progetto unitario d'insieme esteso all'intero insediamento.

E' vietato introdurre recinzioni fisiche di separazione di ambiti diversi, se non operate con siepi vegetali.

7. Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti

Si tratta dell'edificato recente (di ricostruzione) cui non viene riconosciuto alcun valore culturale.

Sono ammessi gli interventi di recupero definiti dalla presente normativa alle sigle A, B, C, D, E1.

La ristrutturazione urbanistica è ammessa nel rispetto della disciplina delle aree scoperte.

Per gli edifici di recente costruzione può essere ammessa la modifica della tetto con la trasformazione totale e/o parziale della copertura in terrazza, previa la redazione di un progetto unitario esteso almeno all'intera area interessata dall'edificio/complesso edilizio di cui fa parte, da sottoporre all'esame di apposita conferenza dei servizi convocata dalla Direzione Edilizia con la Direzione Urbanistica e eventualmente, se ritenuto necessario, estesa alla partecipazione di altre Direzioni Comunali e/o Enti, attivata tramite richiesta di parere preventivo da parte del soggetto avente titolo.

8. Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria

Per tali manufatti sono possibili interventi di manutenzione straordinaria fermo restando la destinazione d'uso legittima alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso in cui vengano effettuati interventi sull'edificio principale si dovrà prevedere la demolizione di tali manufatti. La demolizione potrà essere prescritta anche nel caso di interventi relativi ad opere pubbliche.

9. Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie esistenti e legittime, quali ripostigli, garages, locali per impianti tecnici sono assoggettati ad:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza mutamento di destinazione d'uso;
- b) interventi di riqualificazione, consistente nella demolizione con successiva ricostruzione in congruenza con i caratteri morfologici, linguistici e materiali dell'edificio di cui costituiscono pertinenza. In tale caso le ricostruzioni potranno conseguire gli adeguamenti dimensionali necessari alla messa a norma delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio corrispondenti alla destinazione legittima. In ogni caso dovrà essere garantito il mantenimento od il miglioramento del rapporto di permeabilità del suolo. Le operazioni di demolizione e successiva ricostruzione possono portare all'accorpamento delle volumetrie demolite ad edifici esistenti anche a destinazione residenziale, senza peraltro dare luogo a nuove unità abitative.

10. Aree scoperte

Esse si articolano in:

10.1 Giardini di pregio storico-architettonico od ambientale

Il Regolamento Urbanistico individua le aree scoperte corrispondenti ai giardini e agli orti, nonché alla parti pavimentate connesse agli edifici storici, di maggiore interesse culturale in virtù dei caratteri di storicità, del disegno, ovvero della ricchezza del patrimonio vegetale, assoggettate a interventi di restauro.

E' prescritto il mantenimento oltre che del disegno anche della consistenza vegetale, fatte salve le esigenze naturali di avvicendamento biologico. In particolare è fatto espresso divieto di operare frazionamenti. E' vietata qualsiasi ulteriore copertura di suolo. E' vietata la realizzazione di parcheggi a raso e interrati.

Il comune promuove specifiche intese con la proprietà per promuovere la conoscenza e la fruizione controllata di tale patrimonio culturale.

10.2 Aree verdi di pertinenza dell'edificio

Esse corrispondono ad aree verdi di edifici residenziali prive dei connotati di interesse culturale di cui al punto precedente, o alterate da interventi incongrui ma caratterizzate dalla presenza di patrimonio vegetazionale, che costituisce una risorsa ambientale da salvaguardare.

Sono ammessi interventi di solo mantenimento del verde. E' vietata l'ulteriore impermeabilizzazione del suolo (rispetto a quello legittimo esistente). Limitatamente alle parti già impermeabili è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati e a raso a condizione che la suddetta superficie impermeabile non sia superiore al 50% o comunque, se superiore, sia ricondotta entro tale limite.

10.3 Spazi privati da sottoporre a riqualificazione

Corrispondono ad aree pertinenziali di edifici residenziali per le quali è documentato il preesistente assetto a giardini/orti, eliminato da successivi interventi di pavimentazione, nonché di parziale edificazione, in contrasto con la morfologia urbana. Per esse si prescrive la sistemazione a verde o comunque la riqualificazione nel caso in cui le caratteristiche dimensionali non lo consentano per la ridotta superficie del cortile.

In queste aree sono ammessi i parcheggi pertinenziali e a raso alle stesse condizioni di cui al precedente punto 10.2.

Per gli edifici, dei quali dette aree costituiscono pertinenza, in occasione di interventi che interessino l'intero edificio sono prescritti anche gli interventi di recupero delle aree scoperte.

Nel caso di aree autonome o pertinenziali a edifici diversi dalla residenza è consentito destinare le aree, una volta ripristinate a verde o riqualificate, a funzioni ricreative o di supporto alle attività presenti nell'edificio nel rispetto di quanto previsto nel Regolamento Edilizio e nelle normative vigenti. E' ammessa la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali nell'ambito di un progetto di qualificazione dell'insieme di ciascuna area, che non interessino più del 50% della superficie con obbligo di sistemazione dell'intera superficie a verde.

10.4 Aree passibili di trasformazione a parcheggi

Corrispondono alle aree pavimentate e/o parzialmente edificate, che risultano dalle indagini storiche effettuate, essere state in precedenza sistemate a verde, che peraltro non si valuta direttamente ripristinabile. Esse sono trasformabili allo scopo di realizzare parcheggi interrati, seminterrati ovvero fuori terra, sia pertinenziali che collettivi.

11. Spazi pubblici di circolazione e sosta, classificati in rapporto ai diversi gradi di interesse

Il Regolamento classifica gli spazi urbani sulla base di un riconoscimento di valore storico culturale in:

11.1 spazi di conservazione e restauro

Nei quali le trasformazioni fisiche debbono essere improntate a criteri di restauro scientifico, ed in particolare alla conservazione delle pavimentazioni storiche o il loro ripristino in caso di avvenuta sostituzione.

Gli elementi dei lastricati storici rimossi debbono essere accantonati nei magazzini comunali e reimpiegati in altre operazioni di reintegrazione. Laddove le pavimentazioni storiche risultano sostituite da tempo gli interventi di

ripavimentazione debbono conseguire una accurata ricerca storico-documentaria da effettuare d'intesa con la Soprintendenza ai Beni A.A.A.S..

Gli interventi delle aziende che gestiscono le reti dei sottoservizi debbono conformarsi a specifici protocolli di intesa diretti a minimizzare gli impatti ed a determinarne il coordinamento dei diversi attori, nonché a dare le necessarie garanzie di rispetto dei substrati archeologici.

Agli interventi organici di restauro delle pavimentazioni (e delle reti dei sottoservizi) si deve accompagnare di norma un'azione di restauro delle pareti verticali pubbliche e private, secondo interventi stimolati e coordinati a cura dell'amministrazione comunale.

11.2 spazi di qualificazione

Si tratta degli spazi di formazione recente, ancorché conclusi, nei quali gli interventi non si pongono in termini di restauro-ripristino di assetti storici, ma debbono essere comunque mirati alla riqualificazione dell'ambiente, in particolare in rapporto agli interventi di governo della mobilità.

11.3 spazi di ristrutturazione

Si tratta degli spazi che non hanno raggiunto un soddisfacente assetto e nei quali la loro sistemazione è subordinata alle disposizioni e trasformazioni urbanistiche previste dai singoli progetti di opere pubbliche.

12. Ambiti soggetti obbligatoriamente a piano di recupero

Il Regolamento individua con apposite perimetrazioni gli edifici, complessi edilizi ed aree che, sulla base di riscontrate particolari condizioni di incoerenza morfologica o degrado o di accertate necessità di interventi coordinati complessi, sono obbligatoriamente soggetti a piano di recupero, e correda tali individuazioni ciascuna di una scheda-norma di analisi e di indirizzo, quale allegato alla presente normativa.

Sono in particolare soggetti a preventiva formazione di piano di recupero gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per la disciplina dei piani di recupero si veda il successivo paragrafo 4.6.

13. Correzioni cartografiche e riclassificazioni

Nel caso in cui siano rilevati errori nella classificazione degli edifici è possibile la loro riclassificazione attraverso atto dirigenziale. Con la nuova classificazione dovranno essere individuati gli eventuali elementi di conservazione.

14. Frazionamento

Per gli edifici di cui ai punti 3,4,5,6,7, i frazionamenti di unità immobiliari a destinazione residenziale o che prevedano la modifica da qualsiasi altra destinazione d'uso alla destinazione d'uso residenziale, ancorché compatibili con le definizioni degli interventi edilizi e con la disciplina degli interventi di cui al precedente punto 4.3, sono ammessi, *una tantum* se riferiti ad unità aventi superficie utile abitabile (Sua) superiore a 100 mq. e in un max di numero due unità immobiliari. Un numero maggiore di unità immobiliari potrà essere ammesso garantendo una superficie utile lorda (Sul) media non inferiore a mq. 65 per quanto attiene l'individuazione delle aree a parcheggio si rinvia all'art. 04 punto 12.

4.4 Prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel centro storico

Le norme del presente paragrafo si applicano sia ad interventi inclusi nelle aree di soggette a piano di recupero, di cui al paragrafo 4.6.3 che alle ricostruzioni di cui al paragrafo 4.7, che agli ambiti soggetti a permesso a costruire convenzionato di cui al paragrafo 4.8

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica prescritti dal Regolamento Urbanistico sono disciplinati da specifiche schede-norma, allegate alla presente normativa, che definiscono gli obiettivi funzionali e morfologici, i parametri dimensionali, le destinazioni d'uso ammesse sulla base dei principi del recupero di congruenza morfologica e del soddisfacimento di domande insediative riconosciute dal piano strutturale.

Le schede-norma applicano i seguenti parametri:

- il volume di ricostruzione non può superare il volume legittimo degli edifici esistenti o di cui sia documentata la consistenza precedente la demolizione dovuta ad eventi bellici o ragioni di sicurezza;
- in ogni caso gli interventi non potranno determinare incrementi di superficie coperta;
- in ogni caso l'intervento non può portare ad una riduzione delle aree permeabili, ovvero deve consentire di recuperare la permeabilità dei suoli tendendo al raggiungimento della quota del 25% della superficie del lotto;
- le altezze interne nette degli edifici in relazione alle diverse destinazioni d'uso possono, variare: per le destinazioni residenziali: da 2,70 a 3,90 ml; per le destinazioni commerciali e direzionali: da 3,20 a 3,90 ml;
- l'altezza degli edifici deve inoltre rispettare le norme in vigore in funzione della larghezza stradale;
- le distanze tra gli edifici di progetto compresi nei piani di recupero e gli edifici circostanti o antistanti non possono essere inferiori a quelle degli edifici preesistenti;

- debbono essere previsti spazi, anche interrati, da destinare a parcheggi pertinenziali, nella misura minima di 1 mq/10 mc del volume di ricostruzione, con la esclusione degli eventuali volumi di sopraelevazione su strutture murarie esistenti;
- gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterna (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificio storico e dell'ambiente circostante. In ogni caso dovranno essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfettazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale, che determini disordine visivo. Ogni altro intervento non regolato da scheda norma e di cui venga avanzata, da parte degli aventi titolo, una proposta di piano di recupero, dovrà soddisfare oltre i parametri precedenti, anche i seguenti:
- la ricostruzione non potrà comportare incremento della superficie utile lorda rispetto a quella degli edifici esistenti legittimi, al netto delle dotazioni di garage pertinenziali;
- l'altezza degli edifici di progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti (definiti dall'art. delle NTA) compresi nelle classi ai nn.1,2,3,4,5 del precedente paragrafo 1. In assenza di edifici così classificati, l'altezza massima non potrà superare l'altezza massima degli edifici circostanti.

4.5 - Disciplina delle destinazioni d'uso

4.5.1 Funzioni incompatibili

Sono **incompatibili** nel "centro storico" le seguenti funzioni:

- *attività industriali;*
- *attività artigianali a servizio dei veicoli a motore;*
- *altre attività con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;*
- *aziende di autotrasporto merci;*
- *caserme, con la esclusione delle sedi di Commissariato di Polizia, tenenze e stazioni dei Carabinieri;*
- *istituti di pena;*
- *case di cura private con più di n. 80 posti letto;*
- *strutture socio-assistenziali limitatamente a quelle di accoglienza diurna e notturna e con più di n. 80 per quelle semiresidenziali;*
- *depositi e magazzini di merci all'ingrosso;*
- *strutture di vendita di superficie vendita superiore a 1500 mq;*
- *cimiteri (con la esclusione del cimitero monumentale e del cimitero di religione ebraica);*
- *discoteche;*
- *impianti di erogazione carburanti;*
- *le attività di concessionari né le esposizioni di auto e moto;*
- *impianti scoperti per la pratica sportiva.*

Pertanto non possono essere rilasciate concessioni edilizie o provvedimenti equipollenti per interventi che introducano o confermino tali funzioni se già in atto né rilasciate autorizzazioni amministrative per le esercizio di tali attività ove richieste dalla vigente legislazione, anche in casi di subentro.

4.5.2 Funzioni compatibili e previste

Sono considerate costitutive della natura funzionale mista (residenziale e di servizio) del centro storico e pertanto assentibili, salvo le specifiche restrizioni degli ambiti soggetti a disciplina di dettaglio, le seguenti funzioni:

1 attrezzature territoriali:

- *istituti Universitari e di ricerca;*
- *istituti di istruzione superiore;*
- *uffici dell'amministrazione periferica dello Stato (Giustizia, Finanze, Beni Culturali, ecc.);*
- *uffici di enti territoriali (Regione, Provincia, U. Fiumi e Fossi, ecc.);*
- *sedi ospedaliere;*

Tali funzioni devono interessare l'intero edificio

2 attrezzature urbane:

- *uffici e sedi comunali e di aziende derivate;*
- *distretti socio-sanitari;*
- *attrezzature culturali (teatri, musei, sedi espositive, biblioteche centrali);*
- *edifici per il culto.*

Tali funzioni devono interessare l'intero edificio

3 attrezzature di quartiere:

- *scuole dell'obbligo;*
- *asili nido, scuole materne;*

- biblioteche di quartiere;
- impianti coperti per la pratica sportiva.

Tali funzioni devono interessare l'intero edificio

- farmacie limitatamente al piano terra;
- ambulatori limitatamente al piano terra o ai piani superiori con ingresso indipendente;
- sedi circoscrizionali limitatamente al piano terra o ai piani superiori con ingresso indipendente;
- uffici postali limitatamente al piano terra;
- posti telefonici pubblici limitatamente al piano terra;
- uffici d'informazione turistica limitatamente al piano terra;

4 servizi privati d'interesse pubblico:

- istituti di credito limitatamente al piano terra o ai piani superiori con ingresso indipendenti;
- agenzie di assicurazioni limitatamente al piano terra o al piano primo;
- cliniche private intero edificio;
- scuole private limitatamente al piano terra o ai piani superiori con ingresso indipendenti;
- cinema e spazi per il tempo libero intero edificio
- sedi di associazioni limitatamente al piano terra o ai piani superiori con ingresso indipendente;

5 attività commerciali/artigianali/ricreative:

- unità commerciali al dettaglio di vicinato;
- media distribuzione commerciale con Piano di recupero;
- esercizi di somministrazione alimenti e bevande;
- locali per impianti e strutture coperte private per attività sportive e ricreative assimilabili ad attività commerciali
- artigianato di servizio alla persona;
- artigianato artistico e/o tradizionale;
- attività produttive di alto contenuto tecnologico
- istituti di bellezza, parrucchiere/i, barbieri.

Tali funzioni devono interessare solo i piani terra e primo ed avere ingresso indipendente (salvo il rispetto di normative vigenti in materia di pubblica sicurezza).

6 uffici e servizi privati:

- direzioni aziendali avere ingresso indipendente
- studi professionali;
- agenzie piano terra o piano primo con ingresso indipendente
- garages commerciali intero edificio.

7 attrezzature turistico-ricettive:

- alberghi, motel, villaggi albergo;
- residenze turistico-alberghiere;
- case per ferie;
- ostelli;
- esercizi di affittacamere (compreso i bed&breakfast);
- case e appartamenti per vacanze;

relativamente al punto 7 ad esclusione degli esercizi di affittacamere (compreso i bed&breakfast), le case e appartamenti per le vacanze, le funzioni devono interessare interi edifici e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili su unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno.

8 residenza:

- residenza ordinaria;
- residenza collettiva (conventi, pensionati, ospizi e/o case sanitarie protette);

9 verde privato e pubblico;

10 parcheggi/autorimesse privati e pubblici (mono e multipiano anche di edifici esistenti, interrati e a raso);

11 viabilità:

- veicolare;
- ciclabile;
- pedonale.

Ogni funzione diversa da quelle elencate al presente punto o al punto precedente verrà comparata a quelle elencate al fine di valutarne l'ammissibilità.

Per tutte le modifiche da qualsiasi destinazione d'uso alla destinazione d'uso residenziale è prescritto il rispetto della dimensione minima prevista per i frazionamenti (Sul media non inferiore a mq. 65).

E' vietato mutare la destinazione d'uso dei garage privati.

Non vincolante Le destinazioni di cui sopra riportate in cartografia o derivate da piani attuativi con campiture colorate sono quelle in essere, ed hanno valore di ricognizione e non vincolante, il passaggio ad altre destinazioni è consentito attraverso le procedure previste dalla normativa vigente e nei limiti di quelle consentite all'interno del centro storico.

La modifica della destinazione d'uso è consentita solo a condizioni che l'impianto distributivo originario degli edifici storici non sia alterato. Indipendentemente dalla modifica della destinazione d'uso, nel caso in cui il nuovo utilizzo preveda la somministrazione di alimenti e bevande, anche in assenza di tavoli, deve essere disponibile o previsto, con obbligo di realizzazione, servizio igienico accessibile al pubblico, idoneo anche per i diversamente abili.

E' comunque fatto divieto di destinare a residenza unità funzionali poste al pianoterra che abbiano le caratteristiche strutturali e tipologiche di fondo commerciale, artigianale, rimesse e magazzini e simili salvo che sia possibile ricondurre ad un modello di impianto planimetrico e dei prospetti coerente con l'edificio medesimo e i suoi caratteri storici ed architettonici.

Tale condizione deve intendersi come prescrittiva anche per tutte le finestre e le porte esterne che fanno parte o sono comunque riferibili all'unità immobiliare esistente prima della trasformazione. Pertanto le trasformazioni ove compatibili dovranno essere inserite in una proposta progettuale che riguarda l'intera facciata interessata. In caso affermativo non è comunque consentito l'accesso diretto all'unità residenziale (ovvero non è ammesso l'accesso diretto dalla strada alle singole unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale), ma solo tramite l'ingresso a comune esistente dell'edificio medesimo. Ove per ingresso comune esistente si deve intendere quello presente nell'edificio allo stato di fatto legittimo risultante alla data di approvazione della variante di cui è stato avviato il procedimento con delibera di G.C. n. 5 del 27.01.2015.

La realizzazione delle strutture accessorie di cui vigente Regolamento Edilizio (locali tecnici) a servizio di immobili residenziali, che determinino nuova occupazione di suolo è consentita solo al verificarsi delle seguenti condizioni:

- non deve interessare le aree classificate 10.1 (giardini di pregio storico-ambientale), mentre per le aree classificate 10.2 sono consentite esclusivamente nella parte già pavimentata;
- l'intervento sia inquadrato in un progetto di sistemazione delle aree esterne esteso all'intera proprietà;
- non si determini incremento della impermeabilità del suolo e comunque a seguito dell'intervento le aree presentino una percentuale di permeabilità superiore al 25% della superficie del lotto al netto della superficie impegnata dall'edificio principale;
- gli impianti siano a servizio di immobili esistenti e sia documentata l'impossibilità pratica di ospitare tali impianti all'interno dei medesimi; tale possibilità non si applica ai casi di edifici che presentano locali di sgombero idonei ad ospitare gli impianti di cui sopra. Al riguardo l'Amministrazione comunale può richiedere adeguata documentazione.

4.5.3 Ambiti a destinazione definita

a) Ambiti di attrezzature –

Negli ambiti di attrezzature di cui ai punti 1,2,3,7 del paragrafo 4.5.2, il Dirigente competente può concedere la realizzazione di ampliamenti volumetrici necessari per dare risposta ad esigenze di natura igienica e di sicurezza, con i seguenti limiti e condizioni derivanti da adempimenti necessari previsti da nuove normative e attinenti alla destinazione d'uso:

- gli ampliamenti non devono costituire corpi edilizi autonomi;
- ciascun ampliamento non può superare la misura del 10% del volume dell'edificio o degli edifici di riferimento, volume legittimo esistente al 1.1.1990;
- gli interventi siano compatibili con le esigenze di conservazione degli edifici inclusi negli elenchi di cui al paragrafo 4.2;
- la superficie permeabile dell'intero ambito non può essere ridotta al di sotto del 25% della superficie totale;
- se configurati come sovrelevazioni, essi non possono superare l'altezza media degli edifici circostanti;
- gli ampliamenti devono essere previsti in un programma d'intervento esteso all'intero ambito di attrezzature, soggetto all'approvazione del consiglio comunale con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità. Nel caso che l'ambito di attrezzature sia stato individuato come soggetto a piano di recupero, le previsioni di ampliamento devono essere previste in detto strumento.

Per ambiti od edifici destinati alle funzioni pubbliche o d'interesse pubblico di cui ai punti 1,2,3,7 del precedente paragrafo 4.5.2 il Dirigente competente può assentire, in deroga alle prescrizioni di cui al paragrafo 4.3, senza ricorso agli strumenti di cui al comma precedente, ma comunque previo parere favorevole espresso con deliberazione del Consiglio comunale, solo quei modesti ampliamenti volumetrici necessari per ospitare servizi od impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino, o per realizzare la messa a norma di sicurezza degli immobili, in funzione delle destinazioni in atto. Detti ampliamenti

potranno determinare nuova occupazione di suolo in aree classificate al paragrafo 4.2 come 10.1 (giardini di pregio storico-ambientale) e 10.2, (aree verdi di pertinenza dell'edificato).

L'ambito del Santa Chiara è soggetto al programma per la progressiva dismissione dalle funzioni sanitarie. Nella fase transitoria, fino a quando non sarà definito ed approvato il piano complessivo per il recupero dell'area di Santa Chiara, sono ammessi:

- interventi di contenuti ampliamenti ed adeguamento edilizio strettamente necessari al funzionamento e ai bisogni della struttura non in altro modo soddisfabili;
- interventi di adeguamento funzionale degli edifici a destinazione ospedaliera non eccedenti le categorie della manutenzione straordinaria e della ristrutturazione;
- interventi di restauro ed adeguamento a funzioni di servizio non sanitario, limitatamente alla porzione corrispondente al quadrilatero storico.

b) Ambiti di servizi di quartiere

I complessi edilizi ed aree così individuati hanno la funzione di dotare il centro storico, in quanto insediamento residenziale, dei necessari servizi primari.

Secondo una concezione evolutiva del concetto di servizi di quartiere, le eventuali specifiche di destinazione presenti nella tavola di PRG non hanno valore vincolante, essendone consentita la variazione attraverso l'approvazione del progetto di opera pubblica, ai sensi della legislazione vigente in materia.

c) Ambiti di verde pubblico

Tali ambiti, destinati a costituire le fondamentali dotazioni di verde necessario all'equilibrio ecologico ed al ristoro dei cittadini, sono caratterizzati, nel centro storico, da condizioni di integrazione con il tessuto urbano storico e monumentale ed in particolare con la cinta muraria medievale e le relative fortificazioni.

Essi sono soggetti a progettazione integrata sia degli assetti vegetali che delle sistemazioni a terra, che dovrà prioritariamente garantire il restauro degli assetti storici.

La tavola di PRG individua i manufatti soggetti a demolizione obbligatoria nonché quelli destinati al recupero come attrezzature integrative del verde. Le aree scoperte sono gravate di vincolo di inedificabilità assoluta, con la sola eccezione della facoltà dell'Amministrazione comunale di autorizzare la messa in opera di strutture per il ristoro degli utenti, della superficie coperta non superiore a 10 mq a servizio di ambiti di verde altrimenti non serviti, di superficie minima 3000 mq.

L'uso pubblico delle aree a verde può essere conseguito anche mediante la stipula di specifiche convenzioni con la proprietà privata delle aree. Dette convenzioni, in particolare subordineranno il mantenimento e l'esercizio di attività commerciali e di pubblico esercizio a stretto servizio del verde all'assunzione di obblighi di manutenzione e all'attuazione di prescrizioni di riqualificazione architettonica dei manufatti esistenti che possono comportare pure riduzioni volumetriche ritenute indispensabili e di riqualificazione ambientale delle aree.

4.5.4 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

Fermo restando che agli interventi nel Centro Storico si applica l'art. 04.13 punto 3 del presente regolamento urbanistico e fino all'approvazione del piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi della L.R. 39/94, e fermo restando le disposizioni di cui alla L.R. 1/05, sono assentibili i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie conformi alle destinazioni definite di cui al comma 4.5 e che inoltre rispettino le seguenti condizioni:

- il cambio di destinazione da magazzino ad attività commerciali, artigianali, direzionali (uffici pubblici o privati), ricettive implica la realizzazione su resede privato di spazi per parcheggi e verde di uso pubblico nella misura di 40% della superficie utile lorda a destinazione commerciale o artigianale o direzionale. Su detti spazi dovrà essere costituita servitù gratuita e permanente di uso pubblico.

A fronte della indisponibilità delle superfici richieste, il titolare della concessione edilizia dovrà corrispondere un contributo aggiuntivo rispetto agli oneri concessori, commisurato ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere, che sarà determinato anno per anno con apposita determinazione del dirigente competente.

Nel caso di trasformazioni da altre destinazioni a destinazioni residenziali per le aree a parcheggio si rinvia a quanto regolamentato dall'art. 04 punto 12 lettera b.

- E' vietato mutare la destinazione d'uso dei garages commerciali esistenti, fatta esclusione per le destinazioni a pubblici servizi.
- E' vietato mutare la destinazione d'uso dei garages privati pertinenziali.
- E' vietato mutare la destinazione d'uso delle attrezzature di cui ai punti 1,2,3 del paragrafo 4.5.2. ad eccezione di eventuali ripristini ed altre eventuali destinazioni compatibili con le caratteristiche originarie dell'edificio rilevabili mediante progetto di restauro.

Il mutamento di destinazione d'uso da altre destinazioni a destinazione ricettiva è sempre possibile, se riferito all'intero edificio, previo parere motivato espresso con atto dirigenziale e fermo restando la conformità degli interventi edilizi alle disposizioni corrispondenti alla classificazione dell'immobile.

4.6 - Disciplina generale dei piani di recupero nel centro storico

4.6.1 - Generalità

L'intera zona territoriale omogenea A - Centro storico è dichiarata zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978.

La cartografia di Piano individua i comparti che, per le particolari condizioni di degrado fisico/igienico o disordine urbanistico, sono assoggettati obbligatoriamente a piano di recupero, così come definito dagli artt. 9 e 10 della legge regionale 21 maggio 1980, n.59.

Per ciascuna individuazione sono definiti, ai successivi paragrafi, specifici riferimenti (obbiettivi e prescrizioni) da osservare nella redazione dei piani di recupero.

4.6.2 Dotazioni di standard

I piani di recupero che prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica (ovvero di demolizione e ricostruzione) devono prevedere parcheggi pertinenziali - da asservire come pertinenza alle unità funzionali previste - in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di ricostruzione, e comunque di almeno un posto auto per unità funzionale.

La disposizione non si applica in caso di demolizione con ricostruzione fedele.

I piani di recupero che prevedono riconversioni d'uso da altre destinazioni a destinazioni commerciali/direzionali e ricettive dovranno prevedere al proprio interno le quantità minime di spazi pedonali, a verde e a parcheggio di cui all'art.5.2 del D.M. 1444/'68, non inferiori all'80% della superficie utile lorda degli edifici, di cui almeno metà destinate a parcheggio (anche per motocicli e cicli) da sottoporre a servitù gratuita di uso pubblico, sulla base di una convenzione, il cui schema dovrà essere approvato contestualmente al piano di recupero.

I piani di recupero che prevedono la riconversione d'uso da altre destinazioni a destinazioni residenziali ordinarie o speciali (collettive) dovranno prevedere la realizzazione, a carico della proprietà proponente, della quantità minima di 9 mq/ab. insediabile, di aree pubbliche (spazi pedonali, verde e parcheggi) di cui agli art.3 e 4 del D.M. 1444/'68 (per le zone A e B) da cedere gratuitamente al comune.

Ai fini del dimensionamento degli standard il piano di recupero dovrà fornire apposita dimostrazione del numero di abitanti insediabili.

E' facoltà del consiglio comunale prevedere, per motivi di opportunità urbanistica generale (come gli ambiti compresi in Zona a Traffico Limitato) o a fronte della oggettiva insufficienza di aree disponibili all'interno dei comparti soggetti a piano di recupero, da destinare a standard urbanistici, la stipula di una convenzione coi soggetti attuatori del piano di recupero, per la realizzazione a loro cura e spese, anche pro-quota, di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano di recupero o, in alternativa, la partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, da realizzarsi nel periodo di vigenza del piano di recupero stesso, ad un costo-standard definito in sede di proposta di piano di recupero, sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.

Gli interventi previsti nei piani di recupero non potranno comunque portare ad una riduzione delle aree a standard esistenti.

4.6.3 Disciplina specifica di ambiti soggetti a piano di recupero - indirizzi e prescrizioni

Gli ambiti indicati in cartografia e riportati nella tabella in appendice sono soggetti a Piano di Recupero in conformità agli art. 4.3, 4.4 del Centro Storico e nel rispetto della conformità e compatibilità con i vincoli sovraordinati presenti.

Possono essere ammessi, su proposta documentata dei soggetti aventi titolo, a Piano di Recupero anche porzioni dei suddetti ambito. La proposta dovrà essere preventivamente valutata in modo congiunto dalle Direzioni competenti, le quali potranno avvalersi anche del parere degli Enti istituzionali e non, ed essere accolta o respinta con atto motivato del dirigente della Direzione Edilizia, da emanarsi entro 90 gg. dall'istanza privata e con validità di un anno.

Se non diversamente indicato e nel rispetto e nei limiti di quanto sopra riportato, sono ammesse con il PR le destinazioni d'uso di cui all'art. 4.5.2.

In assenza del Piano di Recupero, fermo restando la conformità e compatibilità con i vincoli sovraordinati presenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione, conservazione e restauro, oltre che di demolizione delle superfetazioni e dei manufatti non storici e sono assunte come base le destinazioni d'uso riportate su gli edifici in cartografia e possono essere modificate, se non diversamente stabilito dalla scheda d'ambito in appendice, in conformità agli art. 4.5.2 e 4.5.4 del Centro Storico.

Negli ambiti oggetto dei Piani di Recupero o di progetti unitari di recupero o di opere pubbliche, indicati e numerati in cartografia, per i quali sono stati completati gli interventi previsti e fermo restando la conformità e compatibilità con i vincoli sovraordinati presenti, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 4.3.5 del Centro Storico, sono assunte come base le destinazioni d'uso del PR e possono essere modificate in conformità agli art.4.5.2 e 4.5.4 del Centro Storico.

Le schede d'ambito fanno parte della presente normativa.

Nel caso di aree pubbliche, il Piano di Recupero può essere sostituito da un progetto d'insieme da approvarsi mediante accordo di programma tra il comune e l'amministrazione procedente.

4.7 Disciplina delle ricostruzioni definite (di ruderi bellici)

Le seguenti ricostruzioni sono soggette a permesso a costruire convenzionato diretto, fermo restando la facoltà della proprietà di avanzare proposta di piano di recupero.

La prescrizione del volume massimo è comprensivo delle strutture preesistenti che si intende conservare. Essa è valida fino a diversa e documentata dimostrazione della consistenza in essere, o antecedente le demolizioni, da parte della proprietà.

Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione secondo la quale il concessionario si impegna al rispetto delle norme parametriche da rispettare nel caso di ristrutturazione urbanistica, di cui al paragrafo 4.4, delle norme in materia di standard urbanistici per i piani di recupero di cui al paragrafo 4.6.2 nonché delle prescrizioni locali espresse nel seguente elenco:

R6 - Piazza delle Vettovaglie/via Notari 7

Soprelevazione su strutture esistenti, da conservare.

Destinazione: residenziale.

Volume massimo: 1050 mc

H max: 12,80 ml

R8 - Via di Fortezza

Soprelevazione su strutture esistenti.

Destinazioni: residenziale; di tipo 3,4,5,6, del paragrafo 6.2 al solo piano terra.

Volume massimo :1380 mc

Altezza massima: 10 ml

4.8 Altri ambiti di intervento coordinato

Il recupero degli immobili, complessi edilizi ed aree inclusi nel seguente elenco è soggetto a permesso a costruire convenzionato estesa all'intera proprietà.

Il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla stipula di una convenzione secondo la quale il concessionario si impegna al rispetto delle norme parametriche da rispettare nel caso di ristrutturazione urbanistica, di cui al paragrafo 4.4, delle norme in materia di standard urbanistici per i piani di recupero di cui al paragrafo 4.6.2 nonché delle prescrizioni locali espresse nel seguente elenco:

1. Via G.B. Niccolini/Largo Cocco Griffi

Ferma restando la possibilità del ricorso allo strumento piano di recupero al fine di utilizzare, limitatamente alle parti, edificate e non, prive di alcun riconoscimento d'interesse, anche interventi di ristrutturazione urbanistica, per una più ampia e strutturale riqualificazione, anche in rapporto alla sistemazione definitiva del commercio ambulante, si prescrive che in ogni caso ciascuna proprietà (edifici ed aree) prospettante su largo Cocco Griffi concorra alla riqualificazione complessiva del prospetto stesso in termini compositivamente controllati e adeguati all'importanza del sito, per cui l'A.C. si riserva il diniego di concessioni o atti equipollenti che non siano ritenuti dotati dei sopraesposti requisiti.

2. Immobile compreso tra via C.Cammeo e Largo Cocco Griffi

Prescrizioni: demolizione delle pertinenze e loro riordino nei limiti della previsione privata di PRG; sostituzione dell'attuale utilizzazione a parcheggio privato con altra attività commerciale correlata con i flussi turistici; cessione onerosa delle aree destinate all'ampliamento della zona mercato.

3. Immobili di proprietà Barsanti, interni all'isolato p.Duomo, v.Roma,v.Galli Tassi, v.S.Maria

Prescrizioni: al recupero dei manufatti esistenti si deve associare il miglioramento delle condizioni spaziali ed ambientali delle aree interne interessate, senza creazione di unità funzionali aggiuntive.

4.9 Interventi di riqualificazione diffusa del paesaggio urbano

Il Regolamento Urbanistico aggiornando la schedatura generale degli edifici del centro storico effettuata nel 1983 individua puntualmente, al di fuori dei casi disciplinati nei precedenti paragrafi, tutte le situazioni puntuali di crisi della qualità dell'immagine urbana determinata dall'interfaccia pubblico dell'edilizia e detta prescrizioni per l'attenuazione degli impatti negativi. Tali prescrizioni individuali costituiscono l'appendice alle presenti Norme e sono inquadrate come segue:

tipologia di crisi	fattispecie critica	prescrizioni
<u>sovrastutturale</u>	<i>manomissione della pelle:</i> <ul style="list-style-type: none">• <i>eliminazione apparato decorativo superficiale</i><i>rivestimenti incongrui,</i><i>intonaci incongrui</i><i>trattamento delle finiture in colore incongruo</i>	obbligo di <u>ripristino</u> in occasione del primo intervento di manutenzione straordinaria della facciata interessata
<u>strutturale</u>	<i>manomissione(strutturale) di prospetto storico (dimensioni, forma, cornici delle aperture)</i>	obbligo di <u>intervento di reimpaginazione coordinata</u> in occasione del primo intervento di manutenzione straordinaria della facciata interessata
“	<i>prospetto incongruo (per caratteristiche linguistiche e morfologiche)</i>	obbligo di <u>intervento di miglioramento</u> delle caratteristiche formali e del loro rapporto con il contesto storico, operando sulle finiture (trattamenti superficiali, cromatismi)
“	<i>presenza di corpi accessori incongrui</i>	obbligo di demolizione. La eventuale riproposizione è subordinata alla verifica della sussistenza di condizioni di congruenza morfologica e linguistica con le caratteristiche del corpo principale
<u>volumetrica</u> ²	<i>contrasto tipologico (ex edificio industriale recente)</i>	possibilità di demolizione e ricostruzione con caratteri di congruenza morfologica e linguistica con il tessuto storico circostante, in alternativa sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione D1 che determinino contestualmente un miglioramento del rapporto di congruenza con l'intorno storico.
“	<i>contrasto morfologico individuale</i>	intervento di attenuazione dell'impatto negativo sull'intorno storico operato mediante l'eliminazione di sovrastrutture, interposizione di schermature, ove possibile, ed adeguati interventi sulle caratteristiche formali dell'involucro, da attuarsi in sede di primo intervento di manutenzione straordinaria.
“	<i>ricostruzione individuale fuori scala</i>	idem come sopra.
funzionale	<i>assetti di degrado formale conseguenti una destinazione d'uso incongrua</i>	divieto di effettuare interventi eccedenti la manutenzione straordinaria se non accompagnati alla modifica della destinazione.

4.10 Edifici stratificati - Disciplina generale dei rifacimenti delle facciate

Il rifacimento delle facciate negli edifici storici è tema di grande delicatezza, in quanto esse costituiscono le parti che più contribuiscono a formare l'immagine della città.

Poiché gli edifici storici sono in larga misura stratificati, è necessario che gli interventi di manutenzione periodica delle relative facciate seguano modalità di tipo stratigrafico controllato, salvo che per gli edifici per i quali v'è certezza di un'epoca di realizzazione che esclude l'ipotesi di sovrapposizione di assetti.

Nel primo caso le modalità di intervento di asportazione degli intonaci cadenti debbono essere tali da assicurare una corretta lettura stratigrafica, in particolare nelle posizioni sottogronde (che essendo più protette sono in genere anche più conservate) allo scopo di ricostruire le diverse sequenze di rifacimento degli strati di arriccio-intonaco, e dei film pittorici sovrapposti e conseguentemente esprimere, a cura del direttore dei lavori d'intesa con il comune e la SBAAAS, una corretta interpretazione critica che guiderà l'intervento di ricostituzione dell'intonaco, compresa la sua composizione, e la successiva fase di tinteggiatura.

Laddove per esigenze tecniche si renda necessario procedere alla totale asportazione degli strati di intonaco e la rimessa a nudo del paramento murario evidenzia la presenza di parti di fattura medievale, è necessario procedere ad una ponderata decisione in ordine alla reintonacatura completa o meno della facciata.

Al riguardo, occorre tenere conto della normalmente difficile convivenza tra mondi formali tra loro alternativi: quello medievale, basato sui valori materici dei materiali murari, e quello post-rinascimentale basato sull'equilibrio grafico delle aperture con o senza sottolineature di decorazione plastica, su un fondale smaterializzato dall'intonaco colorato.

Pertanto debbono essere seguiti i seguenti orientamenti operativi:

1. Occorre evitare la *reintonacatura selettiva* che tende a lasciare scoperti gli elementi di maggiore riconoscibilità o attrattività, come la pietra rispetto al mattone o gli archi rispetto alla tessitura muraria orizzontale, in quanto dà luogo ad una lettura parziale ed arbitraria delle preesistenze.

2. Può essere ammessa l'asportazione totale del rivestimento d'intonaco, così da mostrare l'intera tessitura muraria, comprese le porzioni medievali, ma anche le parti successive. Con tale modalità non si determina la compiuta leggibilità dell'organismo medievale, essendo nel frattempo cambiati, anche nei casi meno frammentari, oltre alla tipologia distributiva, anche la posizione dei solai ed il sistema delle chiusure; inoltre si perde l'organicità dell'immagine posteriore e si determina una inedita, quanto forzata, convivenza di intenzionalità compositive di per sé del tutto indipendenti, ma si mostra il paramento murario nel suo valore di palinsesto storico-costruttivo; pertanto la sua applicabilità resta subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:

- assenza di decorazioni pittoriche su intonaco, (affreschi o graffiti);
- la struttura muraria rimessa in luce si presenti cromaticamente omogenea, il che si verifica nei casi di costruzioni integralmente in laterizio;
- si evidenzii il sostanziale mantenimento del livello dei solai tra i due assetti (iniziale e finale) e - le nuove aperture rettangolari si siano inserite in maniera indolore negli spazi della struttura medievale;
- siano valutati come accettabili gli effetti sull'equilibrio d'insieme della quinta edilizia di cui la facciata interessata è parte.

3. L'asportazione di intonaco su porzioni di facciata può essere ammessa nei seguenti casi ed alle seguenti condizioni:

- il cromatismo della parte intonacata risulti compatibile con l'effetto cromatico della parte priva di intonaco ed insieme coerente con la cromaticità storicamente accertata dell'edificio;
- le parti stonacate costituiscano porzioni organiche e non si operi una stonacatura selettiva dei diversi elementi costruttivi.

In ogni caso le parti murarie stonacate possono essere fatte oggetto di soli interventi di pulizia e protezione senza possibilità di effettuare integrazioni analogiche.

Nei casi diversi da quelli sopra descritti si deve procedere ad un accurato rilievo dei resti murari medievali prima di procedere alla completa reintonacatura.

E' comunque fatto esplicito divieto di mantenere scoperti da intonaco (se non nel quadro di una generalizzata scopertura) elementi di tecnica muraria recente come gli archetti di scarico ordinari delle aperture architravate.

Parte 5 - Definizioni

Trasformazioni e Interventi

1.1 - Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, sono definite dalla L.R. 65/14 e successive modifiche e dal DPGR 64/R del 2013.

1.2 - Trasformazione fisica: qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dello stato di fatto fisico di un immobile.

1.3 - Trasformazione funzionale (o mutamento dell'uso): qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile.

1.4 - Intervento: ogni successione di operazioni tra di loro correlate temporalmente ed organizzativamente, svolte da persone fisiche o giuridiche, dette operatori, e finalizzata alla trasformazione, fisica e/o funzionale, di immobili, anche attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi e la loro unione agli immobili preesistenti.

Elementi di riferimento attinenti la disciplina del territorio non urbano

2.1 - Azienda agricola: unità tecnico-economica costituita da terreni agrari, anche di appezzamenti non contigui, che formano una struttura fondiaria, accorpendo anche partite diverse, ed organizzati alla coltivazione per la produzione agraria, selvicolturale e zootecnica.

2.2 - Fondi rustici: i terreni appartenenti ad un'unica azienda agricola, e cioè utilizzati con la stessa forma di conduzione e con lo stesso parco macchine, ovvero collegati fra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base di un programma di miglioramento agricolo-ambientale.

2.3 - Annessi rustici: il complesso dei manufatti edilizi pertinenti ai fondi rustici ed organicamente ordinati alla produttività dell'azienda agricola, o delle aziende agricole associate, quali:

- a. depositi di attrezzi, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili;
- b. rimesse per macchine agricole;
- c. ricoveri per animali di allevamento, purché commisurati all'esercizio della zootecnia di carattere familiare, o di carattere aziendale o interaziendale;
- d. lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico;
- e. vasche per la produzione di concime di tipo compost, a fini di sua utilizzazione aziendale o interaziendale;
- f. serre fisse o mobili per colture;
- g. attrezzature per l'acquacoltura, purché commisurate alla capacità produttiva del fondo, e di carattere aziendale o interaziendale;
- h. ogni analoga costruzione di servizio che risulti funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola od associata.

2.4 - Insediamento rurale: il complesso di manufatti edilizi e di aree di pertinenza sito nei fondi rustici e distinto dai terreni agrari.

Utilizzazioni considerate delle unità di spazio

Per le utilizzazioni non riportate, o non chiaramente riportate, si procede per analogia, assimilando l'utilizzazione a quella, espressamente considerata, che presenta il massimo di similitudine quanto a tipo di attività, modalità d'uso degli spazi, ed effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

In caso di difformità/contrasto per qualsiasi aspetto delle "utilizzazioni" di seguito riportate, con le disposizioni della legislazione nazionale e/o regionale, queste ultime sono prevalenti.

1. caccia, intesa come uccisione o cattura di esemplari faunistici selvatici terrestri;

2. pesca, intesa come cattura e/o uccisione di esemplari faunistici acquatici;

3. attività escursionistiche, intese come le attività di deambulazione nel territorio, di osservazione della flora, della fauna, dei beni culturali, e simili;

4. ordinaria coltivazione del suolo, intesa come l'utilizzazione agricola esercitata secondo gli ordinamenti colturali ed i metodi di coltivazione che diffusamente e mediamente caratterizzano la regione; essa non comporta modifiche della distribuzione delle essenze vegetali, ove questa configuri ripartizioni geometriche o comunque disegni dello spazio interessato, e non comprende abbattimenti, spostamenti, nuovi impianti di esemplari di specie arboree od arbustive, ove questi siano soggetti a particolari disposizioni;

5. attività selvicolturali, intese come l'insieme delle attività connesse con l'impianto, la conservazione e l'utilizzazione dei boschi, e comprensive della raccolta dei prodotti secondari;

6. attività di pascolo, intese come le attività di allevamento di specie faunistiche terrestri basate sul brucamento, da parte degli esemplari allevati, di vegetali presenti sul terreno;

7. zootecnia, intesa come attività di allevamento di specie faunistiche terrestri, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici annessi rustici configurati come ricoveri per animali di allevamento, frequentemente connessi a lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico,

8. acquacoltura, intesa come attività di allevamento di specie faunistiche acquatiche, non includente l'attività di pesca, come separatamente definita, ed in particolare l'attività di pesca sportiva esercitata in invasi, realizzati o meno allo specifico scopo, a ciò destinati, con il supporto ed il servizio di attrezzature complementari, la quale attività configura l'utilizzazione per impianti scoperti per la pratica sportiva,

9. attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura, comprensive di ogni attività connessa al diretto svolgimento di attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche e acquacolturali, tra cui quelle volte alla trasformazione dei prodotti,

10. attività estrattive, intendendosi per tali tutte la attività volte allo scavo e/o all'estrazione ed all'asporto di minerali,

11. raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua, distinta in:

11.1. captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile;

11.2. captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile;

12. orticoltura; per essa intendendosi la coltura a scopo produttivo di ortaggi, fiori e piante ornamentali, al di fuori delle zone adibite all'attività agricola;

13. giardinaggio; per esso intendendosi la sistemazione di spazi scoperti con essenze vegetali, nonché, eventualmente, con percorsi pedonali e manufatti di arredo e/o di servizio come da Regolamento Edilizio, a titolo esemplificativo: box in legno, piccole serre, panchine, ~~pergole~~, fontane, gazebi, chioschi, pergolati, servizi igienici e simili a scopi di riposo e ricreativi; esso si riferisce a:

13.1. giardini di pertinenza di unità edilizie;

13.2. giardini autonomi;

13.3. parchi urbani;

14. abitazioni ordinarie; per esse si intendono:

14.1. alloggi;

14.2. servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili);

15. abitazioni rurali; per esse si intendono le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche, acquacolturali, nonché dei loro nuclei familiari, ed articolate in

15.1. alloggi;

15.2. servizi di pertinenza agli alloggi;

16. abitazioni specialistiche, per esse si intendono le abitazioni che, per essere riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili) oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, sono caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi, e cioè, oltre a:

16.1. alloggi,

16.2. spazi comuni;

16.3. servizi di pertinenza agli alloggi;

16.4. ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;

17. abitazioni collettive; per esse si intendono le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi; esse si articolano in:

17.1. conventi e simili;

17.2. collegi;

17.3. convitti;

17.4. studentati;

17.5. foresterie;

17.6. strutture socio assistenziali;

17.7. ricoveri;

17.8. caserme;

17.9. sedi carcerarie ed assimilabili;

18. attività artigianali e industriali; per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto

(progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); esse si articolano in:

18.1. artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni: lavorazione artistica del marmo e di altre pietre affini; lavori in mosaico; lavorazione di vetro a mano e a soffio; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ceramica per uso domestico e/o ornamentale; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ferro in rame ed altri metalli per uso domestico e/o ornamentale e relativi lavori di riparazione; produzione di pane, pasticceria ed assimilabili; confezionamento laboratoriale, a mano, di biancheria da letto, da tavola e per l'arredamento; tessitura a mano di tappeti; fabbricazione laboratoriale di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili; fabbricazione laboratoriale di tulli, pizzi, merletti, ricami; confezione su misura di vestiario, anche in pelle ed in pelliccia; fabbricazione su misura e comunque a mano di calzature ed altri articoli in cuoio; laboratori di cornici; fabbricazione laboratoriale di articoli in sughero, paglia e materiali da intreccio; fabbricazione laboratoriale di mobili in legno, in giunco ed altro materiale simile; rilegatura e finitura di libri; composizione e fotoincisione; fabbricazione laboratoriale di oggetti di gioielleria ed oreficeria; fabbricazione laboratoriale di oggetti di bigiotteria; fabbricazione laboratoriale di strumenti musicali;

18.2. cantieristica minore (carpenteria navale in legno ed in genere costruzione di piccole imbarcazioni);

18.3. cantieristica maggiore (costruzione, riparazione e manutenzione di navi o comunque di grandi imbarcazioni);

18.4. artigianato ed industria di produzione di beni vari, diversi da quelli di cui ai tre numeri precedenti;

18.5. artigianato di servizio, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili), escluse le attività di cui ai due numeri successivi;

18.6. ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma; nelle maggiori unità di spazio interessate sono altresì comprese funzioni strettamente complementari quali la vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma;

18.7. ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di piccole imbarcazioni; è compresa l'eventuale vendita al dettaglio di carburanti e lubrificanti per le imbarcazioni a motore;

19. commercio all'ingrosso; per esso si intendono le attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere, svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, esclusi combustibili, i minerali ed i prodotti chimici per l'industria; gli spazi funzionali a tali attività comprendono i magazzini e/o i depositi dei generi commercializzati, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari; esso si articola in:

19.1. esercizi commerciali all'ingrosso, intesi come esercizi singoli e non integrati;

19.2. centri commerciali all'ingrosso, intesi come complessi di almeno cinque esercizi all'ingrosso, di attrezzature e di servizi, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società e dotati comunque di adeguate infrastrutture per la raccolta, il deposito e lo smistamento delle merci;

19.3. mercati all'ingrosso, intesi come strutture specialistiche finalizzate alla commercializzazione all'ingrosso di prodotti, per gli obiettivi e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi;

20. commercio al dettaglio, comprensivo di tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esso si articola in:

20.1. esercizi di vicinato, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita, con superficie di vendita non superiore a mq. 300;

20.2. servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato, intesi come magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali al dettaglio di cui al numero precedente;

20.3. medie strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e inferiore a 2.500 metri quadrati, comprensive delle predette superfici di vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

20.4. grandi strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2.500, comprensive delle predette superfici di vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli

uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

20.5. centri commerciali, intesi come media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, non inferiore a n. 6, sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita, minimo mq. 1.500 è determinata dalla somma delle superfici degli esercizi commerciali al dettaglio presenti nella struttura; tali complessi possono comprendere altresì attività paracommerciali quali pubblici esercizi, agenzie d'affari e simili;

20.6. commercio al dettaglio di carburanti per veicoli a motore terrestri su gomma e/o per imbarcazioni a motore, intesi come complesso commerciale unitario, costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione, sia per i veicoli terrestri che per natanti, e dai servizi e dalle attività economiche accessorie integrative previste dalla normativa di settore (servizi all'auto e all'automobilista);

20.7. esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, intesi come attività di vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto, comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico, intesa come adiacente o pertinente al locale, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità dell'esercizio;

20.7.1 servizi di pertinenza degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, intesi come magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

20.8. commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, inteso come l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi scoperti mediante impianti non fissati permanentemente al suolo;

20.9. magazzini, intesi come strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, per la raccolta, il deposito, lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci; essi comprendono, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di supporto e di servizio, gli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, gli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

20.10. depositi a cielo aperto, intesi come spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi;

20.11. esposizioni merceologiche, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;

21. attività ricettive, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); esse si articolano in:

Strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici

Alberghi

Residenze Turistico alberghiere

Campeggi

Villaggi turistici

Aree di sosta

Parchi di vacanza

Strutture ricettive extra alberghiere per l'ospitalità collettiva

Case per ferie

Ostelli per la gioventù

Rifugi alpini e biviacchi fissi

Rifugi escursionistici

Strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione:

Esercizi di affittacamere

Case e appartamenti per vacanze

Residenze d'epoca

Residence

Strutture per Agriturismo, intese come attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzo della propria azienda in rapporto di connessione e di complementarietà con l'attività agricola che deve rimanere sempre principale rispetto a quella di ricezione.

Stabilimenti Balneari

Spiagge libere attrezzate

22. attività direzionali, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa; essa include le funzioni di supporto e di servizio e quelle

volte a soddisfare le esigenze degli addetti, ma esclude le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;

23. erogazioni dirette di servizi, comprensive di tutte le attività, pubbliche e private, direttamente erogatrici di servizi, alle persone od alle imprese, che non siano incluse in altri numeri del presente comma; esse sono relative sia agli spazi per l'esercizio di tali attività che a quelli di servizio e di supporto; esse si articolano in:

23.1. uffici aperti al pubblico (con orario di apertura all'utenza o con attività di sportello o comunque accessibile in modo continuato da qualunque utenza) quali a titolo esemplificativo: uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e simili;

23.2. uffici giudiziari;

23.3. studi professionali e uffici privati (senza orario di apertura o senza attività di sportello o comunque non accessibile in modo continuato da qualunque utenza) quali a titolo esemplificativo: consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni società di servizi contabili ed affini; studi tecnici ed affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;

23.4. centri di calcolo, intesi come spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica di dati;

24. strutture per l'istruzione, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

24.1. servizi educativi per la prima infanzia, scuole materne;

24.2. scuole primarie, scuole secondarie inferiori;

24.3. scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;

24.4. università, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;

25. strutture culturali, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

25.1. centri di ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;

25.2. musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;

25.3. sedi espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;

25.4. biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

25.5. archivi, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

25.6. centri congressuali polivalenti;

26. strutture associative, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione;

27. strutture ricreative, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, tra le quali la somministrazione di alimenti e bevande, di servizio e di supporto; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

27.1. teatri;

27.2. cinematografi;

27.3. locali di spettacolo, diversi da quelli di cui ai due numeri precedenti;

27.4. sale di ritrovo e da gioco;

27.5. locali da ballo;

27.6. grandi strutture di intrattenimento, quali grandi discoteche e simili;

27.7. impianti scoperti per la pratica sportiva;

27.8. maneggi, per la pratica dell'equitazione;

27.9. impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;

27.10. impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;

27.11. impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;

28. strutture religiose, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;

29. strutture sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti (con orario di apertura all'utenza o con attività comunque accessibile in modo continuato da qualunque utenza); sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

29.1. ospedali, cliniche, case di cura;

29.2. ospedali diurni ed altre strutture diurne, compreso i centri di riabilitazione;

29.3. poliambulatori (assimilati e compatibili come servizi di cui al punto 23);

29.4. ambulatori e centri di primo soccorso, compreso i gabinetti di analisi cliniche (assimilati e compatibili come servizi di cui al punto 23);

29.5. ambulatori veterinari (assimilati e compatibili come servizi di cui al punto 23) e cliniche veterinarie,

29.6. ricoveri per animali;

30. attrezzature cimiteriali, intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;

31. attrezzature militari, intese come gli impianti direttamente funzionali alla difesa armata del territorio nazionale, quali batterie, fortificazioni, rifugi e simili;

32. mobilità pedonale, comprensiva di ogni attività cinematica pedonale e di vettori a trazione e/o a propulsione esclusivamente umana, con l'unica esclusione degli speciali veicoli per disabili eventualmente dotati di sistemi di propulsione meccanica; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

32.1. percorsi pedonali;

32.2. percorsi ciclabili;

33. mobilità equestre, comprensiva di ogni attività cinematica mediante cavalli;

34. mobilità meccanizzata, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

34.1. percorsi carrabili;

34.2. parcheggi di relazione, a raso o multipiano, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

34.3. parcheggi di scambio, a raso o multipiano, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

34.4. autorimesse, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

34.5. autostazioni;

35. mobilità ferroviaria, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica in sede fissa, quali quelli ferroviari, anche di tipo metropolitano; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

35.1. percorsi ferroviari;

35.2. scali;

35.3. stazioni;

35.4. fermate;

35.5. altre attrezzature ferroviarie, quali i caselli, i servizi e gli impianti generali, e simili.

36. mobilità tramviaria, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica in sede fissa configurati come tram; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

36.1. percorsi tramviari;

36.2. fermate;

37. mobilità acquea, comprensiva di ogni attività cinematica mediante natanti; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

37.1. percorsi acquei;

37.2. spazi d'ormeggio;

37.3. spazi d'ormeggio attrezzati, comprensivi degli spazi di manovra e delle attrezzature direttamente funzionali alla sosta prolungata e vigilata dei natanti;

37.4. impianti portuali marittimi, comprensivi sia degli spazi d'ormeggio e di manovra dei grandi natanti marittimi che delle attrezzature per l'imbarco, lo sbarco e la sosta temporanea di passeggeri e di merci, nonché delle attrezzature direttamente complementari, di servizio e di supporto;

38. mobilità aerea, comprensiva di ogni attività cinematica mediante aeromobili; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

38.1. aeroporti;

38.2. altre attrezzature aeroportuali;

39. attrezzature tecnologiche, intese come gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri del presente comma, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle

acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.

40. mezzi pubblicitari: insegna: la scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da un simbolo o un marchio, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie della stessa; può essere luminosa sia per luce propria che per luce indiretta.

Sorgente luminosa: qualsiasi corpo illuminante o insieme di corpi illuminanti che, diffondendo luce in modo puntiforme o lineare o planare, illumina aree, fabbricati, monumenti, manufatti di qualsiasi natura ed emergenze naturali.

Cartello: il manufatto bifacciale, supportato da un'ideale struttura di sostegno, che è finalizzato alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici, sia direttamente, sia tramite sovrapposizione di altri elementi: esso è utilizzabile in entrambe le facciate anche per immagini diverse; può essere luminoso sia per luce propria che per luce indiretta.

Manifesto: l'elemento bidimensionale realizzato in materiale di qualsiasi natura, privo di rigidità, finalizzato alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici, posto in opera su strutture murarie o su altri supporti comunque diversi dai cartelli e degli altri mezzi pubblicitari; non può essere luminoso né per luce propria né per luce indiretta.

Striscione (o locandina, o stendardo): l'elemento bidimensionale realizzato in materiale di qualsiasi natura, privo di rigidità, mancante di una superficie di appoggio o comunque non aderente alla stessa, finalizzato alla promozione pubblicitaria di manifestazioni o spettacoli; può essere luminoso per luce indiretta.

Segno orizzontale reclamistico: la riproduzione sulla superficie stradale, con pellicole adesive, di scritte in caratteri alfanumerici, di simboli e di marchi, finalizzata alla diffusione di messaggi pubblicitari e propagandistici.

Impianto di pubblicità o propaganda: qualunque manufatto finalizzato alla pubblicità o alla propaganda sia di prodotti che di attività e non individuabile, secondo le definizioni precedenti, né come insegna, né come cartello, né come manifesto, né come segno orizzontale reclamistico; può essere luminoso sia per luce propria che per luce indiretta.

Altri mezzi pubblicitari: ove usato come termine generico, ricomprende i seguenti elementi inerenti la pubblicità: insegne, segni orizzontali reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, striscioni, locandine e stendardi.

Appendice all'art. 1.6.1 comma 2

Tabella delle Schede Norma esterne al Centro Storico e loro classificazione d'ambito

La classificazione d'ambito fa riferimento, salvo diversa indicazione alle sole aree delle schede oggetto degli interventi di trasformazione (superficie fondiaria). La classificazione non comprende pertanto le aree oggetto di cessione gratuita e destinate a verde e a parcheggio, pubblico o di uso pubblico

Scheda		Classificazione ambito
4.1	Don Bosco – Via Garibaldi	SQ1
4.2	Pratale Don Bosco – via di Pratale	SQ1
5.1	S. Cataldo – via Luzzatto – comparto A	SQ1
5.1	S. Cataldo – via Luzzatto comparto B	SQ1
5.2	S. Michele – Baldacci	Q2
5.3	S. Michele – via Liguria	SQ1
5.4	Le Piagge – Via Prinetti	Q2
5.5	S.Michele – via Matteucci – via Redi	Q2
5.7	S.Michele – via Cuppari	Q3b
6.1	Cisanello – Area Filtro Verde	PU
6.2	Cisanello-Caserma dei Carabinieri	SQ1
6.3	S.Michele – via Cuppari – P.A. Comparti 1, 3 e 5	C1bA
6.3	S.Michele – via Cuppari – P.A. Comparti 2 e 4	Q2
7.1	Cisanello – via S.Biagio	(vedi 7.12)
7.2	Cisanello – via Pungiluppo	VS
7.3	Cisanello – via Paradisa	Q2
7.4	Cisanello – via Bargagna	Q2
7.5	Cisanello – Parco Centrale – UMI 1	SQ1
7.6	Cisanello – via Le Torri	SQ1
7.7	Cisanello – via Puglia	Q2
7.8	S. Biagio – via delle Torri	Q2
7.9	Cisanello – via Venezia Giulia	Q2
7.10	Cisanello – via Norvegia	SQ1
7.11	Cisanello – via Frascani	Q3b
7.12	S. Biagio – Via Mazzei	SQ1
9.1	P.rta a Lucca – via L. Bianchi comparto 2	Q2
9.2	Porta a Lucca – Arena Garibaldi	Q2
9.3	Porta a Lucca – via Piave – Via Galluppi – UMI A	Q3b
10.1	Porta a Lucca – Enel – Comparto 1	Q2
10.1	Porta a Lucca – Enel – Comparto 2	SQ1
10.2	Porta a Lucca - Via del Brennero 1	SQ1
10.3	Porta a Lucca – Via del Brennero 2	SQ1
10.4	Parco Urbano via del Brennero – Comparto 1	VS
	Parco Urbano via del Brennero – Comparto 2	PU
10.5	Porta a Lucca – via di Gello	Q2
11.1	Porta a Lucca – via T. Pisano	Q2
11.2	Porta a Lucca – via Gobetti	Q3b
11.3	Porta a Lucca – via Rizzo	Q3b
12.1	Parco urbano – via Pietrasantina – Comparto 1	PU
12.1	Parco urbano – via Pietrasantina – Comparto 2	VS
12.3	I Passi – via Belli	Q3b
13.1	Via di Gagno – PA UMI residenziali	Q2

13.1	Via di Gagno – PA UMI servizi/commerciale/artigianale	SQ1
13.2 – 13.3	Campaldo – via Pietrasantina – P.A. UMI residenziali	Q2
13.2 – 13.3	Campaldo – via Pietrasantina – P.A. UMI commerciali/servizi	SQ1
16/17	Via Fasanna – V.le delle Cascine	Q2
17.1	Viale delle Cascine – Villa Madrè	SQ1
18.1	Barbaricina – via Caduti del Lavoro, 1	Q2
18.2	Barbaricina – via Caduti del Lavoro, 2	Q2
18.3	Via Ranieri Galletti	Q2
18.4	Viale delle Cascine	Q2
18.5	Barbaricina – via T. Rook	P
19.1	Barbaricina ex scuderia “Oroblu”	Q2
19.2	Via delle Lenze	Q2
19.3	CEP – via G. Da Fabriano	Q3b
21.1	San Piero a Grado	Q2
23.1	P.ta a Mare – via di Viaccia – PA parte residenziale	Q2
23.1	P.ta a Mare – via di Viaccia – PA parte sportiva	VS
23.2	Parco di Porta a Mare	PU
26.1	Navicelli – area Cantieristica	PQ1
26.2	Area St. Gobain – Comparto 1	Q2
26.2	Area St. Gobain – Comparto 2	PQ1
26.3	Porta a Mare – via del Chiassatello	Q2
26.4	Via delle Colombaie	SQ1
27.1	S. Giusto – via Pardi	SQ1
27.3	S. Marco – ex Fabbrica Pinoli	Q2
27.4	S.Marco – Via F.lli Antoni	Q2
27.5	S. Giusto – via Quarantola	Q2
27.6	S. Marco – via C. Del Prete	Q2
27.6 b	Via Filippo Corridoni	SQ1
27.7	Via di Goletta	Q2
27.7 b	Via Possenti	Q2
27.8	Area S. Giusto – S. Marco	Q2
27.9	Area via Fra Mansueto	Q2
29.1	P.ta Fiorentina – ex stazione Leopolda	Q2
29.2	P.ta Fiorentina – via Cattaneo	C2b
30.2	S. Ermete – via A. della Seta	Q2
30.3	S. Ermete – via Socci	Q2
30.4	Putignano – via Ponticelli	Q3b
31.1	Riglione – Circolo L’Avvenire	SQ1
31.2	Oratoio – via delle Argonne	Q3b
31.3	Oratoio – via di Quarto	Q2
31.4	Riglione – via dei Piastroni	Q2
31.5	Riglione-via Monterotondo – Nuova edificazione	Q3e
31.5	Riglione-via Monterotondo – Ambito della conservazione	C2a
31.6	Oratoio – via Caprera	Q3b
31.7	Riglione-via Talamone	C2b
31.8	Oratoio – via Traversa di Oratoio	Q3a
32.1	Ospedaletto – via Malasoma	VS

34.1	Ospedaletto – via Meucci	SQ1
34.3	Ospedaletto – via Emilia	SQ1
34.4	Ospedaletto – via Emilia, 2	PQ1
36.1	Ospedaletto – via Emilia, 3	SQ1
36.2	Ospedaletto – via Emilia, 2	PQ1
36.3	Ospedaletto – via Emilia	SQ1/T
38C	Zona di recupero edilizio urbanistico porto turistico di Marina di Pisa	Q2
38.PS	Marina di Pisa – p.zza Viviani (sostituita con la SCN progetto lungomare)	C2b
38.1	Marina di Pisa – via della Foce	Q2
38.2	Marina di Pisa – Via O.S. Stefano – Comparto 1	SQ1
38.2	Marina di Pisa – Via O.S. Stefano – Comparto 2	Q2
38.3	Marina di Pisa – via Arnino	VS
38.4	Marina di Pisa – via Milazzo nord	Q3b
38.5	Marina di Pisa – via Ciurini	Q3b
38.6	Marina di Pisa – via d. Rep. Pisana	C2b
38.7	Marina di Pisa – via Milazzo sud	Q2
39.1	Tirrenia – via delle Giunchiglie	SQ1
39.2	Tirrenia – Parco Centrale – Comparto 1	Q2
39.4	Tirrenia – via Pisorno	Q2
39.5	Tirrenia – via delle Agavi	Q3b
39.6	Tirrenia – Hotel Golf	Q3b
40.1	Calambrone - Viale del Tirreno	Q2
40.2	Calambrone - Viale del Tirreno, 2	Q2
40.3	Calambrone - ex Ospedale americano	Q2
40.4	Calambrone - ex Stimmatine ed ex Marina Azzurra	Q2
40.5	Calambrone - ex Centro servizi	SQ1
40.6	Calambrone - ex colonia G. Rosello	Q2
40.11	Calambrone - Fond.ne Stella Maris comparto A	SQ1
40.11	Calambrone - Fond.ne Stella Maris comparto B	Q2
40.12	Calambrone - ex Istituto di cure marine	Q3b

ELENCO INTERVENTI ART. 1.6.3

Gli interventi si riferiscono alle aree e agli edifici/manufatti legittimi presenti di proprietà dei soggetti indicati nella tabella così come risulta dalle visure e planimetrie catastali, eventuali errori di perimetrazione in cartografia saranno corretti d'ufficio. Per quanto non riportato nella tabella si rimanda agli altri articoli del presente testo normativo.

UTOE	RIFERIMENTO RU	TIPO DI INTERVENTO	OGGETTO DELL'INTERVENTO O DEL CONVENZIONAMENTO
1.1	426 - Cecchetti - Corda	Recupero per residenza e servizi privati	Gli interventi sull'area costituente il comparto 4 della zona di recupero n.5/CS sono attuabili mediante permesso a costruire convenzionato che garantisca il rispetto delle seguenti prescrizioni: divieto di apertura di passi carrabili da via di Fortezza; ricostruzione fedele della porzione distrutta dalla guerra.
5.2	112 - Leoncini Marco +2	Servizi privati come indicati dal PEI del Centro Direzionale	Fermo restando le previsioni del P.E.I. del centro Direzionale di Cisanello relative al dimensionamento della parte a servizi, è consentita la realizzazione di un piano aggiuntivo alle seguenti condizioni: - non vi sia incremento della Sul prevista dal PEI; - oltre alle dotazioni di parcheggio previste dal PEI dovranno essere garantite, da convenzionare per le sue modalità di gestione, anche le medesime dotazioni di quelle corrispondenti al piano aggiuntivo; - la disposizione planivolumetrica del nuovo edificio potrà differenziarsi, oltre che per il piano aggiuntivo, da quello indicato nel PEI, per la sua collocazione nel lotto, in tal caso devono comunque essere rispettate le norme del regolamento urbanistico vigente sulle distanze e del rapporto di copertura
11.1	241 - Barale Giovanni	Verde attrezzato con impianti sportivi	Qualsiasi intervento è subordinato alla stipula di una convenzione inerente l'assetto generale, la tipologia delle attrezzature ed impianti sportivi e le loro modalità di gestione, in considerazione delle esigenze di salvaguardia delle funzioni dell'adiacente plesso scolastico e del contesto residenziale.
23.1	268 – Potenti Ugo	Ampliamento della struttura commerciale fino al 20% della SUL	La possibilità di ampliamento è subordinata alla sistemazione e destinazione a uso pubblico del parcheggio esistente.
27.1	197 – Davini Ornella	Parcheggio e verde pubblico	27/C1 e 27/C2 Qualsiasi intervento è subordinato alla stipula di una convenzione inerente l'assetto generale, le modalità di sistemazione e gestione delle due aree, e di uso pubblico dell'area a verde e nel rispetto della seguente prescrizione: Il parcheggio previsto dalle due aree 27/C1 e 27/C2 deve essere progettato in modo unitario, dovrà essere raso e avere una fascia di verde piantumata a schermatura del medesimo lungo le fasce laterali a confine con gli ambiti residenziali. Il verde pubblico dovrà essere collocato sulla parte antistante la via Ghisleri, fermo restando la possibilità di realizzare i passi carrabili di accesso al parcheggio.
30.1	483 – Balestri Anna Maria	Costruzione secondo prescrizioni morfologiche	La ricostruzione, in coerenza morfologica con l'intorno costruito, è subordinata alla stipula di una convenzione inerente la cessione gratuita al comune dell'area indicata nell'osservazione, da destinare a verde pubblico.
31.1	73 - Orsini Cagidiaco Armida	Verde sportivo	Modalità di gestione che garantiscano la libera fruizione di almeno una parte.
31.3	477 – Bargagna Enrica	Verde sportivo	Qualsiasi intervento è subordinato alla stipula di una convenzione inerente la tipologia degli impianti, l'accessibilità, le modalità di loro gestione.
39.1	95 - Gea S.p.a.	Zona di recupero Q3a	E' ammessa la riconversione a residenza e funzioni complementari degli assetti esistenti, mediante permesso a costruire convenzionato, con i seguenti parametri: sul max mq. 650; h max ml. 7,50 distanza minima dalle strade ml. 3,00 cessione area a parcheggio pubblico 30%.

ELENCO INTERVENTI ART. 1.6.3 INTEGRAZIONE

Gli interventi si riferiscono alle aree e agli edifici/manufatti legittimi presenti di proprietà dei soggetti indicati nella tabella così come risulta dalle visure e planimetrie catastali, eventuali errori di perimetrazione in cartografia saranno corretti d'ufficio. Per quanto non riportato nella tabella si rimanda agli altri articoli del presente testo normativo.

UTOE	RIFERIMENTO RU	TIPO DI INTERVENTO	OGGETTO DELL'INTERVENTO O DEL CONVENZIONAMENTO
5	PCC-5.3/C – Via Liguria	Permesso a costruire convenzionato - Superficie area mq. 2080 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	Demolizione di capannone, edificazione residenziale e verde pubblico alle seguenti condizioni: - Ifs = 0,30; - max due piani abitabili fuori terra; - sono ammessi interrati/seminterrati - cessione dell'area per verde pubblico non inferiore al 50%
5	PR-5.4/C – Facoltà di Veterinaria v.le delle Piagge (proprietà Università di Pisa)	Piano di Recupero convenzionato - Superficie area mq. 17.490 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	Il Piano di Recupero è vincolato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza e alle seguenti condizioni: - il PR dovrà produrre una documentazione grafica dalla quale risultino i fabbricati da conservare e le superfetazioni/manufatti che devono o potranno essere oggetto di demolizione; l'eventuale loro ricostruzione potrà essere ammessa sempre che sia conforme al parere espresso dalla Soprintendenza; - superficie utile lorda non superiore a quella esistente. Il Piano di Recupero dovrà individuare il carico antropico in termini di presenze equivalenti delle nuove destinazioni d'uso rispetto alle presenze che si hanno per effetto delle legittime destinazioni d'uso e/o funzioni svolte nell'attuale struttura e non potrà essere superiori ed esse. Tale verifica potrà anche comportare una riduzione della Sul nel PR rispetto a quella esistente; - destinazione d'uso residenziale, turistico-ricettiva, servizi-direzionale; - aree a standard per parcheggi e verde e/o loro monetizzazione qualora non sia possibile reperirli all'interno dell'area; - cessione gratuita alla Amministrazione Comunale dell'area di via Bonanno (ex mensa) da destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 1.4.7. Sulla base di quanto sopra il PR dovrà stabilire la dotazione di minima di aree a standard che comunque non potrà essere inferiore al 25% dell'area salvo che ciò risulti in contrasto con il parere della Soprintendenza.
5	PCC-5.5/C – Convento S. Croce (Proprietà Ordine dei Frati Francescani)	Permesso a costruire convenzionato - Superficie area mq. 9.610 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	Il permesso a costruire convenzionato è vincolato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza sulla base di una proposta preliminare da approvarsi con atto motivato del dirigente e alle seguenti condizioni: - ricostruzione storica delle trasformazioni edilizie avvenute nel tempo al fine di una loro riqualificazione in base alle quali potranno essere prescritte anche le demolizioni di manufatti e/o superfetazioni. - superficie utile lorda max. mq. 750; - un solo piano fuori terra; H max. ml 7; - destinazione d'uso servizi: spazi polifunzionali per strutture associative; - la convenzione dovrà stabilire i modi, le condizioni e i tempi della messa a disposizione alla Amministrazione Comunale della struttura per le attività sociali e ricreative di interesse pubblico, in particolare quelle volte al mondo giovanile. - la convenzione dovrà contenere il vincolo di destinazione d'uso per attività associative non inferiore a 30 anni.

5	PC 5.6/C - via di Cisanello	<p>Permesso a costruire (convenzionato per la residenza)</p> <p>Superficie area mq. 2.720 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p>	<p>Sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso degli ambiti C2aA, escluso le attività commerciali alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non vi sia incremento del carico urbanistico in termini di abitanti equivalenti rispetto alle presenze che si hanno per effetto delle legittime destinazioni d'uso e/o funzioni svolte nella attuale struttura; - la destinazione d'uso residenziale è ammessa con convenzione dove viene stabilito che una quota non inferiore al 10% del numero degli alloggi deve essere destinata all'affitto concordato per un periodo di 10 anni; - siano reperiti i posti auto in funzione delle destinazioni d'uso e del numero di unità immobiliari che saranno introdotte, nella misura indicata dalle norme vigenti del R.U. - siano riqualificati gli spazi esterni ed opportunamente alberati, l'attuale superficie permeabile non potrà essere ridotta; - l'Amministrazione Comunale potrà richiedere con la convenzione che una quota parte delle aree di resede sia destinata a parcheggio pubblico; - l'Amministrazione Comunale potrà richiedere con la convenzione la realizzazione e/o la sistemazione di aree previste a standard nella UTOE 5.
5	PC 5.7/C - via Cuppari	<p>Permesso a costruire convenzionato,</p> <p>Superficie dell'area mq. 450 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p>	<p>Sono ammessi gli interventi, fino alla sostituzione edilizia con destinazione d'uso residenziale, dell'edificato esistente alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sul max non superiore a quella legittima esistente; - cessione/realizzazione di area per la modifica e il miglioramento della viabilità carrabile e pedonale circostante. La dimensione dell'area di cessione e la conseguente opera di urbanizzazione saranno oggetto della convenzione, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso a costruire, sulla base di quanto sarà stabilito e prescritto dalle competenti Direzioni Mobilità ed Opere Pubbliche in ordine all'obiettivo sopra indicato.
7	PC-7.4/C – via S. Biagio (Ristorante la Vecchia Cascina, proprietà Barigliano)	<p>Permesso a costruire convenzionato/atto di vincolo – Superficie area mq. 3.000 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p>	<p>Il rilascio del permesso a costruire convenzionato è vincolato all'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza e alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservazione e restauro dell'edificato di interesse storico; - demolizione delle superfetazioni; - $I_{fs} = 0,20$ con il limite massimo di incremento della superficie utile lorda rispetto a quella esistente non superiore a mq. 340; - rapporto di copertura non superiore a 0,25; - piani fuori terra max n. 2; - dotazione di spazi a parcheggio pertinenziali corrispondenti ad 1mq/10 mc di volume utile e di relazione come da art. 04.12, gli spazi di sosta devono essere permeabili; - superficie a verde alberato non inferiore al 40% (anche destinata a parcheggio); - allineamenti e distanze come da regolamento urbanistico; - destinazione d'uso commerciale: attività di esercizi pubblici per la somministrazione alimenti e bevande; - realizzazione di un blocco interrato da destinare a spogliatoi, deposito e servizi igienici di dimensioni max di mq. 210, di cui mq. 100 destinati a servizi di uso pubblico da realizzare e mantenere a carico del soggetto attuatore e mq. 110 destinati a servizi/spogliatoi/magazzini per l'attività di somministrazione alimenti e bevande; - convenzione o atto di vincolo registrato e sottoscritto di destinazione d'uso per un periodo non inferiore a 15 anni e del vincolo di utilizzo pubblico e del mantenimento dei servizi igienici.

7	PC-7.5/C Circolo ARCI	<p>Permesso a costruire convenzionato – Superficie area mq. 3.200 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p> <p>La previsione sostituisce quanto previsto e consentito con la deroga approvata con delibera di C.C. n. 82 del 29.11.2007.</p>	<p>Permesso a costruire convenzionato alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliamento della Sul max mq. 400; - l'ampliamento in allineamento al fabbricato esistente (sul confine o meno) rispetti, dalla parete del fabbricato antistante, una distanza non inferiore a ml. 10,00; - area da destinare a parcheggio e verde mq. 1.300; - superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria (ovvero escluso viabilità di accesso, e parcheggio); - lungo il lato adiacente la scuola materna dovrà essere inserito un filare alberato. - prima della sottoscrizione della convenzione devono essere definiti gli aspetti patrimoniali dell'area, con la Direzione competente e siano acquisiti i pareri per le opere di urbanizzazione. - la convenzione dovrà stabilire i modi, le condizioni e i tempi per la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, anche a titolo gratuito, del complesso polivalente per iniziative pubbliche e/o a fini sociali di cui sia promotrice.
7	PC 7.6/C area di via delle Torri	<p>Piano di Recupero convenzionato – Superficie area mq. 19.750 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p>	<p>Sono ammessi, con il Piano di Recupero o con titoli abilitativi convenzionati, gli interventi che prevedano la destinazione d'uso residenziale relativa agli edifici esistenti su di una superficie fondiaria del 60%, dell'intero ambito e con la cessione dell'area a verde attrezzato corrispondente al 40% dell'area dell'intero ambito (superficie di mq.7.860 circa, l'area è quella prospiciente la via Calabria, la via Basilicata e in parte la via delle Torri).</p> <p>A seguito del PR o dei titoli abilitativi convenzionati la parte dell'area interessata dalla residenza assume la classificazione di ambito C1bA.</p> <p>Fermo restando la quota complessiva dell'area a verde attrezzato del 40%, in caso di più interventi convenzionati, a ciascuno di essi potrà essere associata anche solo una quota parte dell'area a verde attrezzato, sempre che non sia inferiore al 25% di quella complessiva da cedere.</p>
11	11.2/C – P.ta a Lucca Via da Camaino	<p>Area a verde privato vincolata - Superficie area come da rilievo</p>	<p>Previsione di ambito Q3c destinato a verde privato alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sono ammessi gli arredi da giardino e le piscine private se compatibili (o non interferiscono) con la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico; - qualsiasi intervento è vincolato alla sottoscrizione di atto/convenzione di cessione d'area o di servitù permanente sull'area (a titolo gratuito) a favore dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere di urbanizzazione e per la loro manutenzione permanente.
22	PC 22.1/C - via la Vettola	<p>Permesso a Costruire</p>	<p>Sono ammessi gli interventi in conformità alla norma degli ambiti PQ1 (art. 1.2.2.6) ma senza ricorso al piano attuativo e/o al progetto unitario alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nei limiti degli stessi parametri e delle condizioni stabilite negli ambiti PQ1 per i casi di sostituzione edilizia; - siano necessari e riferiti esclusivamente all'attività produttiva in essere alla data di approvazione della presente norma (deve essere documentato) e fermo restando che l'intervento sia coerentemente integrato con lo stabilimento produttivo esistente e consenta comunque una riqualificazione e miglioramento, anche se solo parziale, degli spazi scoperti.
22	PR 22.2/C	<p>Piano di Recupero ex SITICEM – Superficie area mq. 58.600 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p>	<p>Piano di recupero convenzionato alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La proposta di PR dovrà essere conforme al PS vigente; - Il PR potrà essere suddiviso per UMI; - Il PR dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento; - Superficie fondiaria mq. 26.370 (non prescrittiva in fase di approvazione l'Amministrazione Comunale potrà stabilire una

			<p>diversa superficie);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rapporto di copertura 0,30 mq/mq (non prescrittivo) - Superficie utile lorda max mq. 16.670; - Le dotazioni di standard dovranno essere quelle richieste per le destinazioni d'uso ammesse. Non potranno comunque essere inferiori alla misura minima indicata per gli standard dalla scheda dell'UTOE 22 anche se ciò risultasse maggiore della richiesta; - Sono ammessi parcheggi privati interrati e/o seminterrati; - L'approvazione del piano di recupero è subordinata alla preventiva realizzazione del nuovo impianto industriale; - Alloggi in affitto concordato minimo 10% della sls residenziale (10% sls/mq. 65 = n. 19, dato presunto); - Gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al mq./anno, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa; - Realizzazione di un percorso ciclabile a fianco del tracciato della superstrada; - Realizzazione di una nuova piazza pubblica a servizio del quartiere; - Il Piano di recupero dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano o di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico; - Devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al SISTEMA AMBIENTALE E TERRITORIALE e alla SALUTE UMANA;
29	PR-29.1/C Lungarno Guadalongo	Piano di Recupero convenzionato come da perimetro in cartografia	<p>Il Piano di Recupero è finalizzato alla creazione, riqualificazione e ricomposizione del fronte dell'edificio lato nord (lungofiume): sono ammessi interventi con piano di recupero anche per singole UMI o più UMI accorpate corrispondenti ciascuna agli edifici e relativi annessi ed aree di pertinenza presenti e legittimi nel lotto urbanistico di riferimento.</p> <p>Il Piano di Recupero dovrà predisporre una ricostruzione storica delle trasformazioni edilizie al fine di una loro riqualificazione in base alle quali potranno essere prescritte anche le demolizioni di manufatti e/o superfetazioni.</p> <p>E' prescritta la manutenzione, restauro delle facciate lato nord degli edifici di interesse storico</p> <p>E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti legittimi non storici.</p> <p>E' consentito un incremento della superficie utile lorda non superiore al 10% dei fabbricati e dei manufatti legittimi esistenti.</p> <p>L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà con il Piano di Recupero di porre condizioni comuni, finalizzate al</p>

			raggiungimento degli obiettivi sopra indicati, a tutta l'area oggetto della presente norma individuata in cartografia e/o delle singole UMI e/o di estendere il PR alle altre aree limitrofe aventi il fronte sul lato del lungarno. Fino alla approvazione del Piano di Recupero si continuano ad applicare le norme degli ambiti C2bA (ambiti residenziali) e degli ambiti SQ1 (area a servizi - Chiesa parrocchiale) e le norme per l'edificato di interesse storico.
29	PR-29.2/C Via Monte Bianco	Piano di Recupero - Superficie area mq. 2.240 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo), come da perimetro in cartografia	Alle seguenti condizioni: - superficie utile lorda non superiore a quella esistente; - non vi sia incremento del carico antropico in termini di abitanti equivalenti rispetto alle presenze che si hanno per effetto delle legittime destinazioni d'uso e/o funzioni svolte nella attuale struttura; - destinazione d'uso residenziale; - cessione aree a standard per parcheggi e verde e/o loro monetizzazione.
30	PC-30.2/C via di Putignano,	Permesso a costruire con atto di vincolo -	Alle seguenti condizioni: - demolizione di fabbricato (o sua porzione) e di manufatti accessori e loro ricostruzione e accorpamento con un incremento volumetrico non superiore al 10% e dell'altezza del fabbricato nelle misura minima rispetto a quella esistente finalizzati all'inserimento di un solaio per la realizzazione di un edificio residenziale a due piani fuori terra (di cui uno come sottotetto); - è prescritta la ricostruzione morfologica nel rispetto degli edifici posti sul medesimo lato della piazza, a tal fine dovrà essere prodotta preventivamente una idonea documentazione grafica (proposta preliminare) da approvarsi con atto motivato del dirigente al quale il progetto si dovrà attenere; - distanze e allineamenti come da ricostruzione morfologica; - copertura a capanna con falde simmetriche; - edificio a destinazione d'uso residenziale di non più di due unità immobiliari; - atto di vincolo registrato e trascritto di divieto del frazionamento e di cambio d'uso per un periodo non inferiore a 15 anni. L'intervento è ammesso ad integrazione e completamento degli interventi del PR, oggi decaduto, di cui faceva parte.
30	PC- 30.12/C - Circolo di Putignano	Permesso a costruire convenzionato - Superficie area mq. (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	Permesso a costruire convenzionato per un intervento di riqualificazione dell'intero circolo alle seguenti condizioni: - incremento della Sul max 50% rispetto a quella legittima esistente; - cessione dell'area per la scuola comunale come da variante aree pubbliche approvata nel 2013; - ampliamento del percorso pedonale di accesso alle scuole; del circolo; - sistemazione degli spazi a verde, la superficie permeabile non potrà essere inferiore al 25%; - la convenzione dovrà contenere un vincolo che stabilisca la durata temporale minima per cui la destinazione d'uso del circolo non potrà essere modificata; - la convenzione dovrà stabilire i modi, le condizioni e i tempi per la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, anche a titolo gratuito, del complesso polivalente per iniziative pubbliche e/o a fini sociali di cui sia promotrice.
31	PCC-31.4/C via Pierdicino,	Permesso a costruire convenzionato - Superficie area mq. 1.090 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	Permesso a costruire convenzionato alla seguenti condizioni: - dovrà essere prodotta preventivamente una idonea documentazione grafica (proposta preliminare) di riqualificazione urbana da approvarsi con atto motivato del dirigente al quale il progetto si dovrà attenere; - superficie utile non superiore a quella esistente compreso quella (demolita) di cui sia stata documentata la legittima preesistenza (storica) e comunque non superiore a mq. 90;

			<ul style="list-style-type: none"> - distanze dai fabbricati e dai confini come da proposta di riqualificazione urbana; - riqualificazione delle aree di resede, di cui almeno il 25% a verde alberato. - destinazione d'uso: residenziale e strutture associative; - convenzione/atto di vincolo per la cessione e/o uso pubblico delle aree a verde e parcheggio (minimo 25%).
31	PC 31.5/C – via dei Piastroni	<p>Permesso a Costruire convenzionato</p> <p>Superficie area mq. 7.000 circa (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p>	<p>E' ammesso un progetto di riqualificazione del complesso parrocchiale con le seguenti indicazioni e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un manufatto di mq. 100 (o anche in ampliamento di quelli esistenti) da destinare a spogliatoi, locali di servizio (direzione, pronto soccorso, ...); - realizzazione di un parcheggio ad uso esclusivo del complesso parrocchiale; - prevedere spazi sistemati solo a verde nelle misura minima del 15% (la superficie permeabile non potrà comunque essere inferiore al 25%); - l'impianto polivalente, la nuova struttura e i parcheggi dovranno essere adeguati al contesto ambientale e ai caratteri architettonici e tipologici della struttura parrocchiale esistente; - ammessa la copertura stagionale, anch'essa dovrà avere caratteristiche confacenti al contesto ambientale e urbano circostante ed essere correttamente mantenuta; - la convenzione dovrà stabilire i modi, le condizioni e i tempi per la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, anche a titolo gratuito, del complesso polivalente per iniziative pubbliche e/o a fini sociali di cui sia promotrice e per la eventuale copertura stagionale del medesimo impianto per un periodo non superiore a sei mesi
32	PCC-32.1/C via Gozzoli	<p>Permesso a Costruire convenzionato</p> <p>Superficie area mq. 2.670 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p>	<p>Le trasformazioni edilizie, alle condizioni di seguito indicate, sono vincolate alla preventiva approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione da parte delle competenti Direzioni, le quali potranno porre condizioni e prescrizioni senza le quali non si attuano gli interventi previsti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie utile lorda non superiore a mq. 675; - rapporto di copertura max 0,35; - H max ml. 7,50; - destinazione d'uso residenziale; - realizzazione della fognatura comunale inerente l'intero ambito sulla base di quanto stabilito e prescritto dalle competenti Direzioni comunali (Ambiente e Opere pubbliche). - la realizzazione della fognatura comunale dovrà avvenire anche se interessa aree di proprietà diversa da quelle dei soggetti interessati all'intervento; - le opere di urbanizzazione non sono a scomputo degli oneri e la loro realizzazione e manutenzione rimane a carico dei soggetti aventi titolo all'intervento. La convenzione dovrà riportare tale condizione. - l'accesso carrabile dalla viabilità pubblica dovrà essere approvato e realizzato alle condizioni stabilite dalla competente Direzione comunale (Mobilità); - lungo il lato est adiacente lo svincolo viario, l'area dovrà essere opportunamente sistemata a verde (privato) con alberature.
38	PC-38.2/C Marina di Pisa, via Milazzo	<p>Permesso a Costruire (convenzionato per la residenza)</p> <p>Superficie area mq. 1.760 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p>	<p>Sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso degli ambiti Q3c, escluso le attività commerciali alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non vi sia incremento del carico antropico in termini di abitanti equivalenti rispetto alle presenze che si hanno per effetto delle legittime destinazioni d'uso e/o funzioni svolte nella attuale struttura; - la destinazione d'uso residenziale è ammessa con convenzione dove viene stabilito che una quota non inferiore al 10% del numero degli alloggi deve essere destinata

			<p>all'affitto concordato per un periodo di 10 anni;</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano reperiti i posti auto in funzione delle destinazioni d'uso e del numero di unità immobiliari che saranno introdotte, nella misura indicata dalle norme vigenti del R.U. - siano riqualificati gli spazi esterni ed opportunamente alberati, l'attuale superficie permeabile non potrà essere ridotta; - l'Amministrazione Comunale potrà richiedere con la convenzione la realizzazione e/o la sistemazione di aree previste a standard nella UTOE 38.
39	PCC- 39.2/C – Chiesa Parrocchiale Tirrenia	<p>Permesso a costruire convenzionato – Superficie area mq. 5.200 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p>	<p>Permesso a costruire convenzionato alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un impianto scoperto polivalente (campi da tennis e/o calcetto ..) e di un manufatto di superficie utile lorda max non superiore a mq. 300, destinato a spogliatoi, servizi igienici, locale per somministrazione alimenti e bevande; - ammessa la copertura stagionale che dovrà avere caratteristiche confacenti al contesto ambientale e urbano circostante ed essere correttamente mantenuta; - i parcheggi previsti dovranno essere solo di tipo pertinenziale, funzionali all'utilizzo del solo complesso parrocchiale; - l'impianto polivalente, la nuova struttura e i parcheggi dovranno essere adeguati al contesto ambientale e ai caratteri architettonici e tipologici della struttura parrocchiale esistente. A tal fine la collocazione nell'area dell'impianto polivalente e dei parcheggi sarà definito nella fase di approvazione del progetto in coerenza con il vincolo paesaggistico e fermo restando che una superficie, non inferiore al 25% dell'area dell'intero complesso parrocchiale, dovrà essere sistemata e mantenuta a verde. - la convenzione dovrà stabilire i modi, le condizioni e i tempi per la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, anche a titolo gratuito, del complesso polivalente per iniziative pubbliche e/o a fini sociali di cui sia promotrice, da tenersi nel quartiere e per la eventuale copertura stagionale del medesimo impianto per un periodo non superiore a sei mesi.
40	PC-40.1/C – il Fabbricone Calambrone	<p>Permesso a costruire con atto di vincolo – Superficie area come da rilievo</p>	<p>Permesso a costruire alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un manufatto ad un solo piano fuori terra, da destinare esclusivamente a magazzino della superficie utile lorda max non superiore a mq. 150. - atto unilaterale d'obbligo che vincola la destinazione d'uso di tale manufatto/ampliamento per un periodo non inferiore a 30 anni. In caso di modifica della destinazione d'uso o di cessazione dell'attività/funzione in essere, alla data di approvazione della presente variante, della struttura della ex Colonia prima di 30 anni, il manufatto/ampliamento suddetto non potrà essere oggetto di un successivo recupero (ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia del complesso) ma dovrà essere demolito.

APPENDICE ALL'ART. 4.6.3
CENTRO STORICO ELENCO DEGLI INTERVENTI D'AMBITO OGGETTO DI PR

Ambito		Piano di Recupero
n	area	Linee guida/prescrizioni/condizioni/indicazioni
2	Aree adiacenti le mura urbane, via V. Veneto, via E. Filiberto	<p>L'ambito è sottoposto al vincolo monumentale e per la porzione che costeggia le mura urbane a vincolo paesaggistico.</p> <p>Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire l'obiettivo di una riqualificazione urbana dell'area che tenga conto in primo luogo del miglioramento della percezione visiva e della relazione degli spazi edificati e non con le Mura storiche. Gli interventi non potranno comunque ridurre i con i visivi da e verso le Mura e dovrà essere prevista una adeguata fascia di verde tra gli edifici e le stesse mura. In tale fascia (progetto Mura) potranno essere mantenuti eventuali manufatti ed elementi di interesse storico-ambientale esistenti ritenuti compatibili con un progetto di riqualificazione, destinati comunque ad attrezzature per la fruizione e il godimento dell'area a verde pubblico</p>
3	Via Martiri	<p>Il Piano di recupero è finalizzato a perseguire la ricostituzione della morfologia storica e della continuità dell'allineamento stradale della via dei Martiri, la demolizione dei fabbricati incongrui e a carattere superfetativo, la riqualificazione urbanistica, edilizia ed architettonica della stessa area, mediante ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione di fabbricati da adibirsi alle stesse funzioni, correlata alla contestuale ridefinizione degli spazi pedonali e ciclabili. L'area interessata dalla attuale Mensa Universitaria potrà essere destinata totalmente o in parte alla realizzazione di un parcheggio silos di cui almeno il 50% destinato ai residenti.</p>
5	Isolato Bastione Sangallo	<p>L'ambito urbano viene individuato nei seguenti elementi: tessuto edilizio prospiciente Lungarno Galilei a completamento del gruppo dei Tre Palazzi; porzione occidentale, libera da edifici antistante la via Bovio, adiacente il Vallo del Sangallo; tessuto postbellico comprendente le palestre;</p> <p>Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire</p> <ol style="list-style-type: none"> Il recupero, restauro e ulteriore qualificazione delle parti che interessano la fortezza e il giardino o sono in relazione con esse; La ricostruzione della parte mancante dei Tre Palazzi sul lungarno Mediceo, entro la consistenza dimensionale antebellica; L'individuazione di percorsi non carrabili e di spazi a verde di connessione tra il vallo e la zona urbana (piazze e strade); La demolizione dei contenitori edilizi speciali attualmente destinati a palestre; La riqualificazione del tessuto edilizio prevalentemente recente con particolare riferimento: alla debolezza o assenza di relazione con la fortezza e il giardino, alla generale inadeguatezza dell'immagine tergale ed eventualmente a quella dei fronti prospicienti lo spazio urbano (piazze e strade); <p>Il Piano di Recupero può prevedere e comprendere nuove superfici per la realizzazione di parcheggi Silos, di cui almeno il 50% destinati alla residenza, (mediante uno specifico strumento urbanistico attuativo) nella zona antistante la via Bovio.</p>
7	Via Sancasciani	<p>Piano di Recupero finalizzato a perseguire il mantenimento e la riqualificazione degli edifici e degli spazi destinati alle funzioni scolastiche. Ai fini di una migliore riqualificazione ed integrazione urbana il Piano di Recupero potrà essere esteso a spazi ed edifici che non hanno una funzione scolastica alla data di approvazione della variante di cui è stato avviato il procedimento con delibera di G.C. n. 5 del 27.01.2015, e che potranno essere destinati alle funzioni compatibili di cui all'art. 4.5.2. compreso quelle scolastiche.</p>

9	Area Comunale Via Qualquonia	Piano di Recupero finalizzato alle esigenze di mantenimento, miglioramento, sviluppo delle funzioni scolastiche e sociali pubbliche urbane e di quartiere.
13	P.za dei Facchini	Il Piano di Recupero può prevedere: a) La demolizione del fabbricato ex-Telefoni di Stato e di tutte le superfetazioni ad esso correlate; b) La ricostruzione di un tessuto urbano dalle caratteristiche planivolumetriche, tipologiche e relazionali e dello spazio pubblico comunque desumibili da quelle tipiche del tessuto storicamente consolidato, conforme alla morfologia storica e alla continuità dell'allineamento stradale, mediante la ricostruzione di fabbricati con orizzontamenti equivalenti a quelli originari (eventualmente articolati mediante la realizzazione di torri o altane), c) La conservazione e l'ulteriore qualificazione prospettica dell'edificato storico ivi ancora presente.
21	Comparto Universitario di San Zeno	L'ambito è sottoposto al vincolo monumentale e per la porzione che costeggia le mura urbane a vincolo paesaggistico. L'ambito, di esclusiva proprietà universitaria, è caratterizzato dalla presenza delle mura urbane e da edifici storici immersi nel verde, quali l'istituto di Fisiologia e l'istituto di Igiene e dalle loro dipendenze, sorte nelle loro pertinenze tergalì, nonché da altri manufatti recenti ad uso laboratorio in parte anche addossati alle mura urbane. Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire la realizzazione di una fascia continuità di verde di uso pubblico fino all'area comunale (delle scuole) lungo il lato interno delle mura urbane, alla conservazione degli edifici storici principali (istituti di Fisiologia e di Igiene), alla demolizione ed eventuale recupero, se compatibile con il vincolo, dei manufatti recenti e delle superfetazioni.
22	Largo Ciro Menotti	Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire l'obiettivo della ricostituzione del disegno urbano del fronte su Borgo Stretto di Largo Ciro Menotti anche attraverso il ripristino della continuità delle logge.
23	Via delle Trincere	Il Piano di Recupero potrà prevedere la demolizione dei fabbricati esistenti e, in particolare, della porzione edificata sul canale e la ricostruzione di un unico corpo edilizio di due piani fuori terra, destinato a servizi privati (anche commerciali) e/o pubblici, di sezione adeguatamente ridotta, così da favorire la continuità visiva e la possibilità di fruizione e manutenzione del canale e delle sue sponde – mediante predisposizione di percorsi pedonali e ciclabili – nonché garantire una adeguata fascia di rispetto in rapporto all'acquedotto mediceo.
24	Zona P.za delle Vettovaglie	Il piano di recupero è finalizzato a perseguire in generale: a) una serie di Interventi coordinati volti al risanamento igienico e ambientale, al restauro dei manufatti edilizi – sia mediante ripristino dello stato antecedente le successive alterazioni, sia mediante interventi volti a mitigarne gli effetti – al recupero dei ruderi bellici, alla massima valorizzazione dell'immagine urbana e della qualità degli spazi di relazione, anche in riferimento all'offerta turistica. b) il rifacimento della pavimentazione delle zone non ancora lastricate, Sostituzione coordinata di elementi sovrastrutturali, arredo, insegne, illuminazione non compatibili con altri realizzati su progetto coordinato. c) l'istallazione di impianti (climatizzazione, metano, energia elettrica, ecc.) subordinata alla loro compatibilità al contesto e in funzione della riqualificazione dell'immagine urbana – non già alla mera conformità tecnica. Ed in particolare: a) al ripristino dello spazio urbano retrostante l'Hotel Royal Victoria e del collegamento tra questo, Vicolo del Porton Rosso, Vicolo del Tidi, attuata mediante interventi di restauro e riuso dei fondi già destinati a magazzino quali attività commerciali, artigianali, pubblici esercizi. b) alla riqualificazione di Piazza delle Vettovaglie tesa alla salvaguardia e alla valorizzazione del carattere storico del sito, con ricostruzione della porzione di fabbricato demolita e recupero dei fondi commerciali e dei loro arredi

		<p>tradizionali, subordinato alla redazione di un progetto unitario.</p> <p>c) alla riqualificazione di Piazza S.Omobono e degli edifici che vi si attestano, con ricostruzione di un edificio centrale in luogo dell'attuale cabina Enel, composto da un loggiato pubblico al P.T. con la possibilità di prevedere la realizzazione di una SLU inferiore a mq 50 e due piani sovrastanti ad uso residenziale.</p> <p>Il progetto potrà uniformarsi con l'altezza massima a quella degli edifici adiacenti.</p>
25	Museo di S. Matteo	Piano di Recupero finalizzato alla opere e alle esigenze di mantenimento, miglioramento e di sviluppo dell'attività museale e ad essa connesse e/o collaterali.
28	Sede della Provincia di Pisa	<p>Il Piano di Recupero potrà prevedere interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sull'edificio, mentre per quanto riguarda gli spazi esterni interventi di riqualificazione.</p> <p>Oltre alle destinazioni d'uso incompatibili elencate dall'art. 4.5.1 delle norme del Regolamento Urbanistico non sono ammesse: sedi ospedaliere, distretti socio-sanitari, cliniche private.</p> <p>Sono invece ammesse le altre destinazioni d'uso elencate dall'art. 4.5.2 delle norme del Regolamento Urbanistico. La destinazione commerciale è ammessa solo al piano terra e per una quota massima della Sul esistente di mq. 300.</p> <p>La convenzione prevista dal Piano di Recupero dovrà prevedere il reperimento degli spazi di parcheggio di pertinenza in aree limitrofe, anche mediante convenzionamento con strutture di parcheggio pubbliche o private. I parcheggi di relazione potranno essere reperiti con le stesse modalità oppure monetizzati.</p> <p>Nella convenzione dovrà essere previsto il mantenimento del loggiato ad uso pubblico, mentre l'illuminazione e la manutenzione dello stesso resteranno a carico della proprietà privata.</p> <p>La convenzione dovrà inoltre prevedere che la manutenzione delle aree pubbliche individuate come pertinenza urbanistica dell'edificio sarà a carico della proprietà privata.</p>
29	Centro Studi della Provincia di Pisa - via Battisti	<p>Il Piano di Recupero potrà prevedere la possibilità d'intervenire sull'edificio fino alla ristrutturazione edilizia in modo da adeguare il manufatto alle funzioni compatibili, le aree esterne sono legate al progetto di riqualificazione delle zone intorno alle mura urbane destinate a verde pubblico attrezzato dal Regolamento Urbanistico.</p> <p>Oltre alle destinazioni d'uso incompatibili elencate dall'art. 4.5.1 delle norme del Regolamento Urbanistico non sono ammesse: sedi ospedaliere, distretti socio-sanitari, cliniche private.</p> <p>Sono invece ammesse le altre destinazioni d'uso elencate dall'art. 4.5.2 delle norme del Regolamento Urbanistico. La destinazione commerciale è ammessa solo al piano terra e per una quota massima della Sul esistente di mq. 300.</p> <p>Permesso a costruire convenzionato.</p> <p>La convenzione dovrà prevedere il reperimento degli spazi di parcheggio di pertinenza in aree limitrofe, anche mediante convenzionamento con strutture di parcheggio pubbliche o private. I parcheggi di relazione potranno essere reperiti con le stesse modalità oppure monetizzati.</p> <p>Nella convenzione dovrà essere previsto che, una volta effettuato il recupero degli spazi adiacenti le mura urbane, il percorso lato mura sarà destinato ad uso pubblico, mentre la manutenzione dello stesso resterà a carico della proprietà privata. Dovrà essere previsto che, una volta recuperate e rese pubbliche le aree adiacenti le mura urbane, dovrà essere eliminata la recinzione tra queste e l'area di pertinenza dell'edificio.</p> <p>La convenzione potrà prevedere che, in caso di accesso regolamentato all'area pubblica adiacente le mura urbane, la proprietà possa farsi carico dell'apertura e della chiusura della stessa secondo orari da concordare.</p>
30	Caserma Artale	Piano di Recupero finalizzato a perseguire obiettivi di riqualificazione e funzioni urbane e spazi pubblici o di uso pubblico previo atto di intesa sottoscritto con

		l'Amministrazione Comunale. In assenza dell'atto di intesa e del conseguente PR sono ammesse solo le destinazioni d'uso in atto.
31	Ex Distretto Militare	Piano di Recupero finalizzato a perseguire obiettivi di riqualificazione e funzioni urbane e spazi pubblici o di uso pubblico previo atto di intesa sottoscritto con l'Amministrazione Comunale. In assenza dell'atto di intesa e del conseguente PR sono ammesse solo le destinazioni d'uso in atto.
32	S. Francesco via Zamenhoff	<p>Il Piano di Recupero:</p> <p>a) potrà prevedere superficie utile non superiore a quella esistente;</p> <p>b) dovrà prevedere alloggi in affitto minimo concordato 10% della sls residenziale (10% di sls/mq.65);</p> <p>c) potrà prevedere, in alternativa alla residenza, per una quota max del 10% della superficie utile esistente, attività commerciali, artigianato di servizio alla persona equiparato alle attività commerciali, direzionale/servizi;</p> <p>d) cessione dell'area per realizzare il percorso di collegamento previsto nel progetto mura tra via Zamenhoff e l'area del campo sportivo Freccia Azzurra per circa mq. 200 (opere in carico al Comune), tramite la stipula di specifica convenzione e/o di accordo bonario, prima dell'approvazione del Piano di Recupero, con la proprietà Azienda Ospedaliera e USL;</p> <p>fascia a verde lungo le mura di mt. 5,00 con una superficie di cessione di mq. 500;</p> <p>realizzazione delle opere previste nel progetto mura (sistemazione area a verde, realizzazione recinzione e punto di salita al percorso in quota mura costituito da un elevatore/ascensore) da parte del soggetto attuatore a scomputo oneri;</p> <p>e) la superficie permeabile non potrà essere inferiore al 25% del resede anche se destinata a parcheggio;</p> <p>f) parcheggi privati nella misura minima prevista dalle norme vigenti del Regolamento Urbanistico.</p> <p>Il Piano di Recupero dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano o di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico.</p> <p>- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al sistema ambientale e territoriale e alla salute umana.</p>
33	Area Vecchi Macelli via A. Pisano	Recupero dei Vecchi Macelli, vedi scheda d'ambito 33



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

**ELENCO SCHEDE NORMA (ART. 1.6.2)
ATTUATE E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE**

scheda n. 04.1	Don Bosco – via Garibaldi
scheda n. 05.1	S. Cataldo – via Luzzatto – comparto A
scheda n. 05.1	S. Cataldo – via Luzzatto – comparto B
scheda n. 05.2	S. Michele – Baldacci
scheda n. 05.3	S. Michele – via Liguria
scheda n. 05.4	P.ta a Piagge – via Prinetti
scheda n. 05.5	S. Michele – via Matteucci – via Redi
scheda n. 05.7	S. Michele – via Cuppari
scheda n. 06.1	Cisanello – Parco Urbano
scheda n. 06.3	S. Michele – via Cuppari
scheda n. 07.3	Cisanello – via Paradisa
scheda n. 07.4	Cisanello – via Bargagna
scheda n. 07.6	Cisanello – via delle Torri
scheda n. 07.7	Cisanello – via Puglia
scheda n. 07.9	Cisanello – via Venezia Giulia
scheda n. 09.1	P.ta a Lucca – via L. Bianchi – comparto 2
scheda n. 11.1	P.ta a Lucca – via Biduino
scheda n. 11.2	P.ta a Lucca – via Gobetti
scheda n. 11.3	P.ta a Lucca – via Rizzo
scheda n. 13.1	Gagno – via di Gagno
scheda n. 13.2/13.3	Campaldo – via Pietrasantina (*)
scheda n. 17.1	V.le delle Cascine - Villa Madrè
scheda n. 18.1	Barbaricina – via Caduti del Lavoro 1
scheda n. 18.2	Barbaricina – via Caduti del Lavoro 2
scheda n. 18.3	Barbaricina – via R. Galletti
scheda n. 18.4	Barbaricina – v.le delle Cascine
scheda n. 19.1	Barbaricina – ex scuderia Oro blù
scheda n. 19.2	Barbaricina – via delle Lenze
scheda n. 19.3	CEP – via G. da Fabriano
scheda n. 21.1	S. Piero – via di Castagnolo
scheda n. 22.1	La Vettola – via Livornese
scheda n. 23.1	P.ta a Mare – via di Viaccia
scheda n. 23.2	P.ta a Mare – Parco Urbano
scheda n. 26.1	P.ta a Mare – area dei Navicelli
scheda n. 26.3	P.ta a Mare – via del Chiassatello
scheda n. 27.1	S. Giusto – via Pardi
scheda n. 27.3	S. Marco – ex fabbrica Pinoli
scheda n. 27.4	S. Marco – via F.lli Antoni
scheda n. 27.5	S. Giusto – via Quarantola
scheda n. 27.6	S. Marco - via C. Del Prete
scheda n. 30.2	S. Ermete - via A. della Seta
scheda n. 30.3	S. Ermete – via Emilia – via Soggi
scheda n. 31.1	Riglione – circolo l’Avvenire
scheda n. 31.3	Oratoio – via di Quarto
scheda n. 31.4	Riglione – via dei Piastroni
scheda n. 31.6	Oratoio – via Caprera

scheda n. 34.1	Ospedaletto – via Meucci
scheda n. 34.3	Ospedaletto – via Emilia 1
scheda n. 38.C	Marina di Pisa – area Porto
scheda n. 39.1	Tirrenia – via delle Giunchiglie
scheda n. 39.2	Tirrenia – Parco Centrale
scheda n. 39.4	Tirrenia – via Pisorno/via Castagni/via Gladioli
scheda n. 39.5	Tirrenia – via delle Agavi
scheda n. 40.1	Calambrone – v.le del Tirreno 1
scheda n. 40.2	Calambrone – v.le del Tirreno2
scheda n. 40.4	Calambrone – ex Sacro Cuore o Stimmatine ed ex Marina Azzurra
scheda n. 40.5	Calambrone – ex Centro Servizi

(*) modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni approvata con la variante al R.U. con delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017 e pubblicata sul BURT n. 30 del 26/07/2017

ELENCO INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 1.6.3 DELLE NORME ATTUATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE

7.3	403 – Remorini Ida (Cisanello)
18.1	48 – Società Nuova s.r.l. (Barbaricina)
38.1	272 – Galiberti Serena (Marina di Pisa)
39.2	275 – Bizzarri Francesco (Tirrenia)

ELENCO AMBITI CENTRO STORICO (PARTE 4° ART. 4.6.3) ATTUATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE

ambito n. 1	Complesso ex Marzotto
ambito n. 4	Piazza F. Del Rosso
ambito n. 6	Area comunale via Pietro Gori
ambito n. 8	Area del Laboratorio Gentili, via Sant'Antonio
ambito n. 10	Via Risorgimento
ambito n. 11	Complesso di via del Giardino (ex Forest)
ambito n. 12	Area via Garibaldi nord
ambito n. 14	Piazza dei Facchini
ambito n. 15	Isolato Laboratorio Guidotti
ambito n. 16	Rudere via Livia Gereschi
ambito n. 17	Ricostruzione e restauro rudere via Benedetto Croce
ambito n. 18	Via Toselli
ambito n. 19	Cittadella
ambito n. 20	Comparto Universitario di via Santa Maria
ambito n. 26	Arsenali medicei/S. Vito
ambito n. 27	Ospedale S. Chiara